



VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Oceňování trvalých porostů  
The valuation of permanent vegetation

Student:	Lucie Melníková
Vedoucí bakalářské práce:	Ing. David Slavata, PhD.

Ostrava 2014

VŠB - Technická univerzita Ostrava  
Ekonomická fakulta  
Katedra veřejné ekonomiky

## Zadání bakalářské práce

Student: **Lucie Melníková**  
Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa  
Studijní obor: 6202R055 Veřejná ekonomika a správa  
Specializace: 01 Veřejná ekonomika a správa  
Téma: **Oceňování trvalých porostů**  
**Valuation of Permanent Vegetation**

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
  2. Metody oceňování majetku
  3. Specifika oceňování trvalých porostů
  4. Ocenění vybraného souboru majetku
  5. Interpretace výsledků a doporučení
  6. Závěr
- Seznam použité literatury  
Seznam zkratk  
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce  
Seznam příloh  
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.  
DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2010. 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4.  
SEJÁK, Josef et al. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. Praha: Grada Publishing, 1999. 251 s. ISBN 80-7169-393-6.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 22.11.2013

Datum odevzdání: 09.05.2014

doc. Ing. Petr Tománek, CSc.  
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová  
děkanka fakulty

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně. Přílohy č. 2 a 4, dané mi k dispozici, jsem samostatně doplnila.

V Ostravě dne 27. 4. 2014



.....  
Lucie Melníková

Neopomenutelným přínosem při zpracování této bakalářské práce byly cenné rady a připomínky pana Ing. Davida Slavaty, Ph.D., kterému je touto cestou vyjádřeno velké poděkování.

# OBSAH

<b>1</b>	<b>ÚVOD.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>METODY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU.....</b>	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>Výnosová metoda oceňování majetku.....</b>	<b>7</b>
2.1.1	Výnosová metoda se zajištěným nekonečným výnosem.....	8
2.1.2	Výnosová metoda se zajištěným dočasným výnosem.....	8
2.1.3	Výnosová metoda při diskontovaných peněžních tocích.....	8
<b>2.2</b>	<b>Porovnávací metoda oceňování majetku.....</b>	<b>9</b>
2.2.1	Metoda porovnání odbornou rozvahou.....	9
2.2.2	Metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti.....	10
2.2.3	Metoda přímého porovnání.....	10
2.2.4	Metoda nepřímého porovnání.....	12
<b>2.3</b>	<b>Nákladová metoda oceňování majetku.....</b>	<b>12</b>
2.3.1	Zjištění hodnoty kalkulačním vzorcem.....	13
2.3.2	Zjištění hodnoty položkovým způsobem.....	13
2.3.3	Zjištění hodnoty pomocí agregovaných položek.....	13
2.3.4	Zjištění hodnoty pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (THU).....	14
<b>2.4</b>	<b>Administrativní a tržní oceňování.....</b>	<b>14</b>
2.4.1	Administrativní oceňování.....	14
2.4.2	Tržní oceňování.....	15
<b>2.5</b>	<b>Metody oceňování trvalých porostů.....</b>	<b>15</b>
2.5.1	Tržní oceňování trvalých porostů.....	15
2.5.2	Administrativní oceňování trvalých porostů.....	15
<b>3</b>	<b>SPECIFIKA OCEŇOVÁNÍ TRVALÝCH POROSTŮ.....</b>	<b>20</b>
<b>3.1</b>	<b>Výnosy z ovocných dřevin.....</b>	<b>20</b>

<b>3.2</b>	<b>Dotace ve vztahu k trvalým porostům .....</b>	<b>21</b>
3.2.1	Přímé platby .....	21
3.2.2	Program rozvoje venkova ČR na období 2007 až 2013 .....	24
3.2.3	Národní dotace .....	27
<b>3.3</b>	<b>Náklady na pěstování ovocných dřevin .....</b>	<b>27</b>
<b>3.4</b>	<b>Slivoně a třešně v ČR.....</b>	<b>29</b>
<b>4</b>	<b>OCENĚNÍ VYBRANÉHO SOUBORU MAJETKU .....</b>	<b>31</b>
<b>4.1</b>	<b>Charakteristika oceňovaného pozemku .....</b>	<b>31</b>
<b>4.2</b>	<b>Administrativní ocenění vybraného pozemku .....</b>	<b>32</b>
4.2.1	Zemědělský pozemek .....	33
4.2.2	Trvalý travní porost .....	33
4.2.3	Rekapitulace.....	34
<b>4.3</b>	<b>Tržní ocenění vybraného pozemku .....</b>	<b>34</b>
4.3.1	Výnosová metoda .....	35
4.3.2	Porovnávací metoda.....	43
<b>5</b>	<b>INTERPRETACE VÝSLEDKŮ A DOPORUČENÍ .....</b>	<b>48</b>
<b>5.1</b>	<b>Rekapitulace administrativního ocenění .....</b>	<b>48</b>
<b>5.2</b>	<b>Rekapitulace tržního ocenění .....</b>	<b>49</b>
5.2.1	Rekapitulace ocenění metodou diskontovaných peněžních toků .....	49
5.2.2	Rekapitulace ocenění metodou porovnání .....	51
<b>5.3</b>	<b>Doporučení .....</b>	<b>51</b>
<b>6</b>	<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>52</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....</b>	<b>54</b>
	<b>SEZNAM ZKRATEK.....</b>	<b>57</b>
	<b>PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE</b>	
	<b>SEZNAM PŘÍLOH</b>	
	<b>PŘÍLOHY</b>	

# 1 ÚVOD

Oceňování, neboli zjištění hodnoty, za kterou je možné oceňovanou věc prodat na trhu, patří k důležitým a velmi častým činnostem většiny lidí. V souvislosti s oceňováním jsou užívány dva základní pojmy, a to hodnota a cena. Cena je chápána jako reálně nabízená, požadovaná nebo v konečném případě i zaplacená konkrétní, penězi vyjádřená částka za zboží nebo službu. Naproti tomu hodnota je pouze odhad, ekonomická kategorie mezi zbožím/službami a kupujícími/prodávajícími. Je chápána jako užitek nebo prospěch vlastníka zboží či služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí.

V současné době existují v České republice dva základní přístupy ocenění, administrativní a tržní ocenění. Administrativní ocenění vychází pouze z jednoznačně stanovených pravidel a postupů daných zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. Opakem je pak oceňování tržní, které je založeno na odborném a zkušeném přístupu odhadce, který provádí ocenění na základě skutečností, zjištěných pečlivým průzkumem trhu a na základě porovnání a analýze faktorů, které mohou výslednou hodnotu ovlivnit. Administrativní ocenění nemusí vždy odrážet aktuální situaci na trhu, proto se v dnešní době od jeho užívání ustupuje. Zákonodárce sice administrativní ceny, uvedené v zákoně, pravidelně aktualizuje, přesto se díky neustálým změnám na trhu ceny administrativní a tržní výrazně odchylují. Dalším nedostatkem administrativního ocenění je opomenutí dotací, které v případě tržního ocenění výrazným způsobem ovlivňují výnosy nemovitostí.

**Hlavním cílem** této bakalářské práce je ocenění konkrétního pozemku v Bravanticích vhodnými oceňovacími metodami a jejich následná komparace. **Vedlejším cílem** je pak potvrdit, že se díky dotačním prostředkům bude hodnota oceňovaného subjektu administrativní metodou podstatně lišit od hodnoty zjištěné na základě metody tržní.

K dosažení cílů bude použito několika **metod**. Jedná se nejen o metody obecné, jako popis, analýza a syntéza, ale také metody specifické, z nichž bude použita metoda administrativního ocenění, metoda tržního ocenění diskontovaných peněžních toků a metoda tržního ocenění přímým porovnáním.

Bakalářská práce je rozdělena do 6 kapitol. První a šestou kapitolu tvoří úvod a závěr. Druhá kapitola, psaná v obecné rovině, pojednává o základním dělení majetku dle zákona a především objasňuje základní oceňovací přístupy, jako administrativní a tržní. V případě tržního ocenění následně popisuje nejčastější metody, mezi něž patří metoda výnosová, porovnávací a nákladová. Jednotlivé metody rovněž nabízí několik různých způsobů pojetí a výpočtů. Závěr kapitoly je pak věnován metodám oceňování trvalých porostů a konkrétněji i ovocných



dřevin. Třetí kapitola řeší problematiku výnosů a nákladů v souvislosti s oceňováním trvalých porostů. Poznatky, v této kapitole zjištěné, budou následně použité v jednotlivých metodách ocenění v praktické části. Jsou zde přiblíženy výnosy z ovocných dřevin, dotační prostředky a náklady na pěstování ovocných dřevin. V závěru kapitoly je okrajově popsána situace pěstování slivoní a třešní v ČR, neboť právě tyto se nachází v sadu, oceňovaném v praktické části. Ve čtvrté kapitole pak bakalářská práce přechází k praktickému příkladu ocenění vybraného souboru majetku. Jedná se o ovocný sad v obci Bravantice v Moravskoslezském kraji. Úvod této kapitoly je věnován charakteristice oceňovaného pozemku a oblasti, v níž se nachází. V další části je pak pozemek oceněn třemi metodami, vybranými z teoretické části. Jako vhodné, pro tento typ nemovitosti, bylo zvoleno administrativní ocenění dle zákona, tržní ocenění metodou diskontovaných peněžních toků a tržní ocenění metodou přímého porovnání. Pátá kapitola obsahuje rekapitulaci výsledků jednotlivých metod, jejich vzájemné porovnání, zhodnocení výhod a nevýhod každé metody a doporučení.

K základním zdrojům, z nichž je při řešení této bakalářské práce vycházeno, patří zejména publikace vydané panem prof. Bradáčem. Tato literatura objasňuje teoretická i praktická východiska pro správné ocenění majetku a seznamuje čtenáře s jednotlivými oceňovacími metodami a technikami. Zdrojem této práce je rovněž zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku včetně jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb.

## 2 METODY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Hlavním nástrojem při oceňování majetku jsou právní normy. V České republice se při oceňování majetku použije ve většině případů zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., zákon o cenách a katastr nemovitostí a v případě oceňování zemědělských pozemků je nutné přihlídnout také k vyhlášce č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. Zákon o oceňování majetku upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Dle zákona o oceňování majetku je majetek rozdělen na nemovitosti, majetková práva, cenné papíry, ostatní majetek a obchodní závod. Nemovitosti se pak dále člení na:

- stavby (stavby pozemní, stavby inženýrské a speciální pozemní, vodní nádrže a rybníky a jiné stavby),
- pozemky (stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky, pozemky evidované jako vodní plochy a jiné pozemky),
- trvalé porosty (lesní porosty, ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny).

**Oceňování** je možné definovat jako soubor činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv a podobně přiřazován peněžní ekvivalent. Oceňování je postup, na jehož základě je možné zjistit hodnotu majetku v peněžních jednotkách.<sup>1</sup>

Metody oceňování vychází ze tří základních oceňovacích filozofií. Jedná se o metody postavené na principech výnosů, nákladů a porovnání. Jakékoli další metody oceňování jsou ve své podstatě již kombinacemi těchto tří hlavních metod.<sup>2</sup>

### 2.1 Výnosová metoda oceňování majetku

Výnosová metoda vychází z definice vlastnictví a základním předpokladem je, že vlastníkově dané věci náleží i veškeré výnosy. Metoda je tedy založena na příjmu z dané věci a je použitelná především u majetku, který je určen ke generování příjmů. Ke správnému ocenění je třeba nejdříve provést několik dílčích analýz, z jejichž výsledků se pak provádí samotný výpočet. Jsou to analýza budoucích výnosů, analýza budoucích nákladů a správné určení míry kapitalizace, pomocí které se provádí přepočet na současnou hodnotu. Dále je

---

<sup>1</sup> BRADÁČ, Albert at al. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7. přeprac. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2008. 736 s. ISBN 978-80-7204-578-5.

<sup>2</sup> SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*. Studijní text. Ostrava: VŠB-TUO, EKF, 2005.

nutné zhodnotit, v jakém je věc stavu, tedy zda bude výnos z jejího vlastnictví možný pouze po několik let nebo dlouhodobě. Nebo zda si majitel hodlá věc ponechat nebo ji po určité době prodat. Na základě těchto poznatků pak můžeme zvolit jednu z následujících technik pro výpočet, a to výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným věčným výnosem, dočasným výnosem nebo pomocí diskontovaných peněžních toků.

### 2.1.1 Výnosová metoda se zajištěným nekonečným výnosem

Předpokladem tohoto výpočtu je, že majitel věci bude realizovat z jejího vlastnictví výnos po nekonečně dlouhou dobu. Proto se tento výnos nazývá *věčná renta*. Výpočet je následující:

$$VH = \check{C}RV/R \quad (2.1)$$

kde

$VH$  ..... výnosová hodnota,

$\check{C}RV$  ... čistý roční výnos,

$R$  ..... míra kapitalizace.

### 2.1.2 Výnosová metoda se zajištěným dočasným výnosem

Zde je předpokladem výpočtu realizace výnosu z dané věci pouze po určitou dobu. Po jejím uplynutí může věc například z důvodu opotřebení zaniknout nebo ji může majitel prodat. V případě zániku věci se použije výpočet 2.2 v případě prodeje pak 2.3:

$$VH = \check{C}RV \cdot [1 - (1/(1 + R)^n)/R] \quad (2.2)$$

$$VH = \check{C}RV \cdot [1 - (1/(1 + R)^n)/R] + PC_n/(1 + R)^n \quad (2.3)$$

kde

$VH$  ..... výnosová hodnota,

$\check{C}RV$  ... čistý roční výnos,

$R$  ..... míra kapitalizace,

$n$  ..... počet let,

$CP$  ..... prodejní cena.

### 2.1.3 Výnosová metoda při diskontovaných peněžních tocích

Tento výpočet je modifikací dvou předcházejících metod. Místo výnosů a nákladů se zde však použijí příjmy a výdaje plynoucí z dané věci po určité období, po jehož uplynutí je předpokládán prodej. Doporučená minimální délka období je 8-12 let. Výpočet je následující:

$$VH = \sum (t = 1 \dots n) \check{C}T_t/(1 + R)^t + PC/(1 + R)^n \quad (2.4)$$

kde  
*VH* ..... výnosová hodnota,  
*ČT* ..... čistý peněžní tok v roce *t*,  
*R*..... míra kapitalizace,  
*n* ..... počet let,  
*PC* ..... prodejní cena.

## 2.2 Porovnávací metoda oceňování majetku

Jedny ze základních metod jsou metody porovnávací nebo také komparační či srovnávací. Jejich použití je univerzální nejen při oceňování nemovitostí ale i movitých věcí. Hodnota oceňované věci se určuje tak, že je porovnávána s cenami věcí, stejných jak po kvalitativní tak i kvantitativní stránce. Oceňování nemovitostí touto metodou není jednoduché, protože, na rozdíl od movitých věcí, neexistují dvě naprosto stejné nemovitosti. Pro správné ocenění nemovitých věcí jsou velmi důležité faktory jako velikost stavby nebo pozemku, umístění, využitelnost, vybavenost, opotřebenost nebo okolí. Pro odvození hodnoty věci na principu porovnání můžeme využít následující techniky.

### 2.2.1 Metoda porovnání odbornou rozvahou

Jedná se o nejjednodušší a v případě oceňování nemovitostí také velice nepřesný způsob, založený na výpočtu aritmetického průměru realizovaných prodejních cen věcí. V případě nemovitostí je použitelná pouze za předpokladu, že jsou si velice podobné. Jako zdroj informací slouží databáze cen u nemovitostí realizovaných v nejbližším okolí oceňované nemovitosti. Přitom časový interval, mezi obdobím, kdy byly realizovány prodeje porovnávaných nemovitostí a okamžikem provedení ocenění, by měl být co nejkratší. Základní výpočet je následující:

$$PH = \frac{1}{n} \cdot \sum PC_i \quad (2.5)$$

kde  
*PH* ..... porovnávací hodnota,  
*n* ..... počet věcí, které disponují stejnými vlastnostmi jako věc oceňovaná a u kterých známe jejich cenu,  
*PC* ..... prodejní cena.

### 2.2.2 Metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti

Tato metoda je používána velmi často ke zjištění tržní hodnoty. Předpokladem této metody je znalost prodejních cen nemovitostí a současně schopnost určit i jejich ceny časové, které jsou zjišťovány nákladovou metodou. Nejprve je nutné provést výpočet koeficientu prodejnosti, kdy dělíme průměr cen prodejních průměrem cen časových. Výpočet je následující:

$$Kp = \frac{1/n \cdot \sum Cp_i}{1/n \cdot \sum Cc_i} \quad (2.6)$$

kde

$Kp$  .....koeficient prodejnosti,

$Cp$  .....skutečně dosažená prodejní cena,

$Cc$  .....časová cena.

Zjištěný koeficient prodejnosti potom použijeme pro výpočet hodnoty oceňované nemovitosti. Nejprve musíme zjistit její časovou cenu, kterou potom vynásobíme s koeficientem prodejnosti. Rovnice je následující:

$$PH = Cc \cdot Kp \quad (2.7)$$

kde

$PH$  ..... porovnávací hodnota,

$Cc$  .....časová cena,

$Kp$  ..... koeficient prodejnosti.

### 2.2.3 Metoda přímého porovnání

Princip této metody spočívá v hledání hodnoty oceňované nemovitosti, která je porovnávána s realizovanými cenami obdobných nemovitostí, přičemž je u každé srovnávací nemovitosti prováděn přímý přepočet hodnoty podle konkrétního kvalitativního a kvantitativního vztahu k nemovitosti oceňované.<sup>3</sup> Zásadním problémem je přepočet nemovitosti na hodnotu, v níž by byly započítány veškeré odlišnosti. Tyto odlišnosti můžeme zohlednit přičítáním přírážek nebo odečítáním srážek nebo pomocí koeficientů. Základní schéma postupu v případě přímého přičítání přírážek nebo odečítání srážek:

$$PH = \frac{(CA \pm \sum PSA_i) \cdot V_1 + (CB \pm \sum PSB_i) \cdot V_2 + \dots + (CX \pm \sum PSX_i) \cdot V_z}{V_1 + V_2 + \dots + V_z} \quad (2.8)$$

kde

---

<sup>3</sup> BRADÁČ, Albert at al. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7. přeprac. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2008. 736 s. ISBN 978-80-7204-578-5.

$CA, CB, CX$  ..... cena nemovitosti A, B, X,

$PSA_i, PSB_i, PSX_i$  ..... srážky nebo přírážky k prodejní ceně nemovitosti A, B, X,

$V_1, V_2, V_z$  ..... váha jednotlivých cen srovnávacích nemovitostí.<sup>4</sup>

Jestliže má vzorek pozitivní odlišnosti a je tedy lepší než oceňovaná nemovitost, zohlednění se provádí srážkou, v případě horších odlišností se zohlednění provede přírážkou.

Základním principem v případě výpočtu porovnávací hodnoty pomocí koeficientů je přímé srovnání souboru srovnávacích nemovitostí s oceňovanou nemovitostí a to za pomoci koeficientů odlišnosti a indexu odlišnosti. Koeficienty odlišnosti vyjadřují jednotlivé položky, ve kterých se srovnávací nemovitost odlišuje od nemovitosti oceňované. Jejich součinem je pak index odlišnosti. Problém obtížného srovnávání nemovitostí je řešen zavedením indexu odlišnosti. Jednotlivé hodnotící znaky jako např. poloha, výměra nebo vybavení, na základě nichž budeme srovnávat nemovitosti s nemovitostí oceňovanou, dostanou svou číselnou hodnotu označovanou jako koeficient. Pokud je znak u srovnávací nemovitosti stejný nebo údaj není k dispozici, je koeficient roven 1,00, u nižší kvality bude koeficient nižší než 1,00 a u vyšší kvality bude naopak vyšší než 1,00. Porovnávací hodnota objektu se vypočte jako průměr z upravených cen následovně:

$$PH = \frac{\sum ITCs_i}{n} \quad (2.9)$$

$$ITCs_i = \frac{TCs_i}{Is_i} \quad (2.10)$$

$$Is_i = k_1 \cdot k_2 \cdot k_3 \cdot \dots \cdot k_n \quad (2.11)$$

kde

$PH$  ..... porovnávací hodnota,

$ITC$  .... indexová tržní cena odvozená od srovnávací nemovitosti,

$Is$  ..... index odlišnosti,

$n$  ..... počet srovnávacích nemovitostí,

$TC$  ..... tržní cena srovnávací nemovitosti,

$k$  ..... koeficienty odlišnosti.<sup>5</sup>

Stanovení koeficientů by se mělo pohybovat v intervalu 0,5 – 1,5, čím více hodnotících znaků, tím více by se jejich hodnoty měly blížit k 1,0.

<sup>4</sup> BRADÁČ, Albert at al. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7. přeprac. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2008. 736 s. ISBN 978-80-7204-578-5.

<sup>5</sup> SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*. Studijní text. Ostrava: VŠB-TUO, EKF, 2005.

#### 2.2.4 Metoda nepřímého porovnání

Tato metoda je modifikací metody přímého porovnání s rozdílem, že se ceny srovnávacích nemovitostí přepočítávají na jednotku výměry. I u této metody můžeme zohlednit odlišnosti přičítáním přírážek nebo odečítáním srážek nebo pomocí koeficientů. Koeficient rovnající se hodnotě 1,00 mají však u této metody pouze průměrné nemovitosti. Metoda je založena na výpočtu určité standardní ceny za jednotku výměry na základě dostupných informací. Tato cena za jednotku výměry se pak používá při konkrétních srovnání. Výpočet je následující:

$$PHJ_0 = SJTC \cdot I_0 \quad (2.12)$$

$$I_0 = k1_0 \cdot k2_0 \cdot k3_0 \cdot \dots \cdot kn_0 \quad (2.13)$$

$$SJTC = \sum \frac{IJTCs_i}{n} \quad (2.14)$$

$$IJTC = \frac{JTCs_i}{Is_i} \quad (2.15)$$

kde

$PHJ_0$  .... jednotková porovnávací hodnota oceňované nemovitosti,

$I_0$  ..... index odlišnosti oceňované nemovitosti,

$SJTC$  .... standardní tržní cena odvozená od srovnávací nemovitosti,

$Is$  ..... index odlišnosti,

$n$  ..... počet srovnávacích nemovitostí,

$IJTC$  .... indexová tržní jednotková cena srovnávací nemovitosti,

$k$  ..... koeficienty odlišnosti.<sup>6</sup>

### 2.3 Nákladová metoda oceňování majetku

Nákladová metoda vychází zejména z fyzických a technických vlastností věcí. Je využívána zejména v případech, kdy nelze objektivně použít pro stanovení hodnoty věci metody výnosové ani porovnávací. Používá se zejména při oceňování staveb, u nichž se nepředpokládá přímý ekonomický efekt, jako např. budovy škol, nemocnic, církevní stavby, ale také při oceňování budov rozestavěných, opotřebovaných nebo zcela nových. Kromě nákladů na pořízení je důležité také opotřebení. Právě díky odpočtu opotřebení získáme hodnotu velmi blízkou tržním cenám, za kterou jsou věci obchodovány při běžných tržních

---

<sup>6</sup> BRADÁČ, Albert at al. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7. přeprac. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2008. 736 s. ISBN 978-80-7204-578-5.

podmínkách. Základem výpočtu je odečtení opotřebení od nákladů na pořízení věci. Rovnice je následující:

$$VěH = NP - OP \quad (2.16)$$

kde

$VěH$  ... věcná hodnota,

$NP$  ..... náklady na pořízení,

$OP$  ..... opotřebení věci.

### 2.3.1 Zjištění hodnoty kalkulačním vzorcem

Základem této nákladové metody je součet kalkulačních položek, kdy cena objektu je dána součtem přímých nákladů, nepřímých nákladů a zisku.

K přímým nákladům patří veškerý spotřebovaný materiál, mzdy výrobních pracovníků bez sociálního a zdravotního pojištění, náklady na provoz a údržbu strojů a ostatní přímé náklady jako například odpisy strojů, cestovné, sociální a zdravotní pojištění atd.

Do nepřímých nákladů pak spadá výrobní režie (spotřeba paliv a energií, nájemné, pojistné a materiál související s řízením) a správní režie (materiál související s řízením a správou).

K výsledné ceně objektu je na závěr nutné připočítat DPH.

### 2.3.2 Zjištění hodnoty položkovým způsobem

U této metody je nákladová cena stanovena pomocí položek stavebních prací a jednotlivých druhů stavebních prací a to na základě individuální kalkulace nebo pomocí směrných orientačních cen.

Vzhledem k faktu, že je u této metody nutné znát jednotlivé konstrukce včetně jejich provedení, je používána zejména při oceňování nejnovějších staveb nebo při provádění oprav stávajících objektů.

Rozpočet sestávající se u tohoto položkového způsobu se skládá z krycího listu rozpočtu, rekapitulace rozpočtu a rozpočtu. Z důvodu přehlednosti se náklady na stavbu třídí do skupin, tzv. hlav.

### 2.3.3 Zjištění hodnoty pomocí agregovaných položek

Metoda používaná v případech, kdy není k dispozici prováděcí dokumentace, ale jsou známy druhy materiálů a stavební konstrukce. Z důvodu sloučení několika samostatných položek do jedné, není tato metoda příliš přesná.



### 2.3.4 Zjištění hodnoty pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (THU)

Tato metoda, vycházející ze stanovených základních cen, je považována za nejjednodušší a nejrychlejší. Při jejím výpočtu si nejdříve zjistíme základní upravenou cenu ZCU na základě základní ceny ZC z katalogu THU:

$$ZCU = ZC \cdot Kv \cdot Kpod \cdot Kz \cdot Km \cdot Kd \quad (2.17)$$

kde

$Kv$  ..... koeficient vybavení stavby,

$Kpod$  .... koeficient výšky podlaží,

$Kz$  ..... koeficient zastavěné plochy stavby,

$Km$  ..... koeficient místa stavby,

$Kd$  ..... koeficient zohledňující dobu, kdy je stavba oceňována.

Dále si vypočítáme obestavěný prostor:

$$OP = OP_{ss} + OP_{vs} + OP_{za} \quad (2.18)$$

kde

$OP_{ss}$  .... obestavěný prostor spodní stavby,

$OP_{vs}$  .... obestavěný prostor vrchní stavby,

$OP_{za}$  .... obestavěný prostor zastřešení.

Vynásobením základní upravené ceny ZCU a obestavěného prostoru OP pak zjistíme reprodukční cenu stavby RC, za kterou je možné pořídit stavbu v době ocenění.

Výslednou věcnou hodnotu stavby VĚH dosáhneme odečtením opotřebení od této reprodukční ceny RC.

## 2.4 Administrativní a tržní oceňování

Podle účelu ocenění, potřebnosti a podmínek můžeme zvolit administrativní nebo tržní přístup k oceňování majetku.

### 2.4.1 Administrativní oceňování

Administrativní přístup je založen na přesně daných a definovaných postupech a krocích, vyplývajících ze zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky. Tím zajišťuje poměrně rychlý způsob zjištění ceny a především spravedlivé ocenění, tedy žádný subjekt nebude znevýhodněn před jiným. Tato metoda vytváří jednotný a objektivní způsob zjištění hodnoty majetku, čímž zajišťuje daňovou spravedlnost pro všechny subjekty. Administrativní oceňování vede, na základě metod uvedených v kapitolách 2.1 – 2.3, ke stanovení určité hodnoty oceňovaného majetku. Snahou zákonodárce je, aby tato hodnota

odpovídala co nejvíce ceně tržní, přesto se díky neustálým změnám na trhu tyto ceny výrazně odchyľují.

Zvláštním typem ocenění, spadajícího pod administrativní způsob, je ocenění na základě vyhlášky č. 419/2013 Sb. k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. Tento typ ocenění využívají především finanční úřady. Základem je určení směrné hodnoty u pozemku, stavby nebo jednotky.

#### **2.4.2 Tržní oceňování**

Metodu tržního oceňování upřednostňuje stále více veřejných ale i soukromých subjektů, neboť odráží reálněji situaci na trhu. Tržní oceňování je systematický a tvůrčí proces, spočívající v hledání cenotvorných argumentů, jejich analýze a následném vážení všech vlivů, které na hodnotu věcí působí. V případě tržního oceňování neexistují předem daná pravidla a postupy pro ocenění, jejich volba závisí na odhadci, který provádí tržní ocenění na základě vědecky uznávaných metod. S tržním oceňováním se v praxi můžeme setkat například u hypotéčního úvěrování, v některých soudních řízeních, u prodeje majetku v případě dobrovolné či nedobrovolné dražby nebo u prodeje nepotřebného majetku samospráv.

### **2.5 Metody oceňování trvalých porostů**

Trvalé porosty, jako specifickou kategorii nemovitostí, můžeme ocenit jak administrativním způsobem, tedy podle pravidel, přesně stanovených zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., tak i způsobem tržním.

#### **2.5.1 Tržní oceňování trvalých porostů**

Pro ocenění trvalých porostů tržním způsobem lze použít všechny metody uvedené v kapitolách 2.1 – 2.3, tedy metody výnosové, porovnávací i nákladové. Záleží pouze na uvážení odhadce, kterou z nich zvolí. V případě vybraného souboru majetku, oceňovaného v kapitole 4, byly jako nejvhodnější zvoleny metody výnosová a porovnávací.

#### **2.5.2 Administrativní oceňování trvalých porostů**

Trvalé porosty jsou ve většině případů součástí pozemku, a proto se také s pozemkem vždy oceňují. Každá kategorie však na základě jiných pravidel a postupů.

Cena zemědělského pozemku se, dle oceňovací vyhlášky, určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m<sup>2</sup>. Základní cena pozemku, evidovaného v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, se určí podle bonitovaných půdně

ekologických jednotek, uvedených v příloze č. 4 k této oceňovací vyhlášce. Není-li pozemek bonitován, užije se průměrná základní cena v Kč za m<sup>2</sup> zemědělských pozemků v daném katastrálním území. Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) zemědělských pozemků pětimístným číselným kódem vyjadřuje hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení. První číslice kódu BPEJ značí příslušnost ke klimatickému regionu (0 - 9), druhá a třetí číslice vymezuje příslušnost k určité hlavní půdní jednotce (01 - 78), čtvrtá číslice stanoví kombinaci svažitosti a expozice pozemku ke světovým stranám (0 - 9) a pátá číslice určuje kombinaci hloubky půdního profilu a jeho skeletovitosti (0 - 9).<sup>7</sup>

Pro účely oceňování se člení trvalé porosty na:

- a) lesní porosty (stromy a keře lesních dřevin, které v daných podmínkách plní funkce lesa),
- b) ovocné dřeviny,
- c) vinnou a chmelovou révu,
- d) okrasné rostliny.<sup>8</sup>

Lesní porost se oceňuje nákladovým a výnosovým způsobem. Vychází se ze skupin lesních dřevin podle jejich zastoupení v lesním porostu, bonitních stupňů, věku, zakmenění a obmýtí. Postup zjištění základních cen lesních porostů a jejich úpravu vyjadřující kategorii lesa, hospodářský tvar lesa, stupeň poškození porostu, sortimentaci porostu a další vlivy, které působí na produkci dřeva, stanoví vyhláška. Při oceňování se zpravidla vychází z údajů o lesním porostu obsažených v závazném podkladu zpracovaném podle § 24 až 27 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon). Není-li tento podklad zpracován nebo údaje neodpovídají skutečnosti, zjistí se potřebné údaje podle skutečnosti.<sup>9</sup>

Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva se oceňují výnosovým způsobem podle druhu dřevin, pěstebního tvaru, jejich věku nebo způsobu založení jejich porostu. Ceny vinné a chmelové révy obsahují ceny zařízení vinic a chmelnic. Okrasné rostliny se oceňují nákladovým způsobem. Základní ceny ovocných dřevin, chmelové a vinné révy, okrasných

---

<sup>7</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>8</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>9</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

rostlin a jejich úpravu vyjadřující zejména zdravotní stav porostů, stupeň poškození, jejich ekonomickou životnost a ceny zařízení vinic a chmelnic stanoví vyhláška č. 441/2013 Sb.<sup>10</sup>

### ***Oceňování ovocných dřevin***

U ovocných porostů je třeba při oceňování zohlednit spoustu faktorů. Jejich stanovištní podmínky, tvar, ev. podnož, ošetřování a zdravotní stav, spon výsadby, jakost odrůdy, stáří a plodnost. Jednotlivé druhy a odrůdy mají různé nároky na stanovištní podmínky – množství živin v půdě, mocnost půdní vrstvy, hloubku a množství podzemní vody, průměrnou roční teplotu, nadmořskou výšku, atd. Liší-li se nároky příslušného druhu a odrůdy od stanoviště, důsledkem může být zhoršený zdravotní stav, kvalita a množství sklizně a životnost stromu.<sup>11</sup>

Tvar ovocného porostu je posuzován podle výšky kmene, měřené od kořenového krčku (úrovně terénu) po rozvětvení. Názvy tvarů znázorňuje následující tabulka č. 2.1.

**Tabulka č. 2.1: Tvar ovocného porostu**

<b>Tvar ovocného porostu</b>	<b>Výška kmene</b>
Zákrsek (Z)	50 - 70 cm
Čtvrtkmen (Čk)	90 - 110 cm
Polokmen (Pk)	91 - 110 cm
Vysokokmen (Vk)	92 - 110 cm

Zdroj: BRADÁČ, A., J. FIALA and V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2; vlastní zpracování; 2014.

Spon výsadby, tedy vzdálenost (uváděná v metrech) mezi jednotlivými řadami a v řadách, by měl být pro stoprocentní porost rovněž optimální, tj. zpravidla podle druhů. Spon výsadby se rovněž liší podle typu hospodářské produkce. U intenzivní produkce je volena spíše hustší vzdálenost v řadách, ale řidší mezi řadami, z důvodu snadnějšího přístupu větších hospodářských strojů.

**Tabulka č. 2.2: Spon výsadby**

<b>Druhy</b>	<b>Vzdálenosti v metrech</b>
Keře a stromky	2 - 3 x 1,5 - 2,5
Zákrsky	5 - 6 x 2,5 - 4
Čtvrtkmen	6 - 7 x 5 - 6
Polokmen	7 - 10 x 7 - 10
Vysokokmen	10 x 10

Zdroj: BRADÁČ, A., J. FIALA and V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2; vlastní zpracování; 2014.

<sup>10</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>11</sup> BRADÁČ, A., J. FIALA and V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

Hodnotu, a tedy i cenu ovocných stromů snižuje pěstování další podkultury (např. rybíz, angrešt, maliník) ve sponu ovocných stromů. Plnohodnotnými odrůdami jsou pak ty, které jsou v seznamu povolených odrůd uvedeny zejména jako tržní. Tento seznam je každý rok částečně měněn.

Dle používaných pěstitelských systémů a charakteru ovocných výsadeb jsou základní ceny ovocných dřevin rozděleny na dva typy, a to na typ intenzivní (plantážové, velkovýrobní) ovocné výsadby a extenzivní (zahrádkové) ovocné výsadby. Intenzivní typ ovocné výsadby je souvislá ucelená výsadba jednoho ovocného druhu stejného věku v jednotném sponu stromů nebo keřů o výměře větší než 1 000 m<sup>2</sup>, respektive 0,1 ha. Ceny u intenzivního typu ovocné výsadby jsou uvedeny v Kč/m<sup>2</sup> s tržním zhodnocením jejich produkce. U extenzivních výsadeb zahrádkového (převážně samozásobitelského) typu ovocnářské produkce jsou ceny uvedeny převážně v Kč/ks.

Základní cena zahrnuje i náklady na opěry proti vyvracení (kůly, drátěnky apod.) a je dána v jednotlivých letech. Od roku výsadby tato cena postupně stoupá a v období plné plodnosti pak setrvává na určité hodnotě. Po skončení plné plodnosti pak postupně klesá, až se zastaví na zbytkové hodnotě, jež je závislá od tvaru a druhu porostu.

Nejnižší základní cenu každé ovocné dřeviny již nelze snižovat žádnými dalšími cenovými úpravami. Základní cenu ovocné dřeviny lze zvýšit až o 25 % v případech, kdy její výsadba byla provedena z prokazatelně zdravých, bezvirozních výpěstků nejkvalitnějších odrůd a ke dni ocenění je ve výborném nebo velmi dobrém pěstebním stavu. Základní cenu ovocné dřeviny lze s věcným zdůvodněním snížit až o 80 % v případech patrných důsledků nedostatečné pěstební péče, vnějších příznaků mechanického, zdravotního či jiného, konkrétně specifikovaného, poškození. Takto upravená cena nesmí být nižší, než nejnižší základní cena oceňované ovocné dřeviny.<sup>12</sup>

### ***Oceňování ovocných dřevin zjednodušeným způsobem***

Ustanovení § 47 předepisuje, že se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí, cena trvalých porostů ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů, rostoucích na jednom nebo více pozemcích ve funkčním celku se stavbami, zjistí zjednodušeným způsobem. Celková pokryvná plocha trvalých porostů ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů na pozemcích ve funkčním celku může být nejvýše 1500 m<sup>2</sup> včetně. Pokryvná plocha je plocha kolmých průmětů obsahu všech korun

---

<sup>12</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

jednotlivých rostlin na povrch pozemku, jehož jsou součástí. Pokud je pokryvná plocha těchto porostů větší než 1500 m<sup>2</sup>, ocení se trvalé porosty ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů způsobem popsáním výše.<sup>13</sup>

Cena ovocných dřevin je součinem zjištěné ceny pokryvné plochy těchto trvalých porostů a koeficientu 0,045. Cena smíšených trvalých porostů ovocných dřevin a ostatní vinné révy a okrasných rostlin je součinem zjištěné ceny pokryvné plochy těchto trvalých porostů a koeficientu 0,065.

Koncipováním tohoto způsobu je sledováno výrazné zjednodušení oceňování trvalých porostů a snížení administrativních výdajů na nezbytné podklady a znalecký výkon.

---

<sup>13</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

### 3 SPECIFIKA OCEŇOVÁNÍ TRVALÝCH POROSTŮ

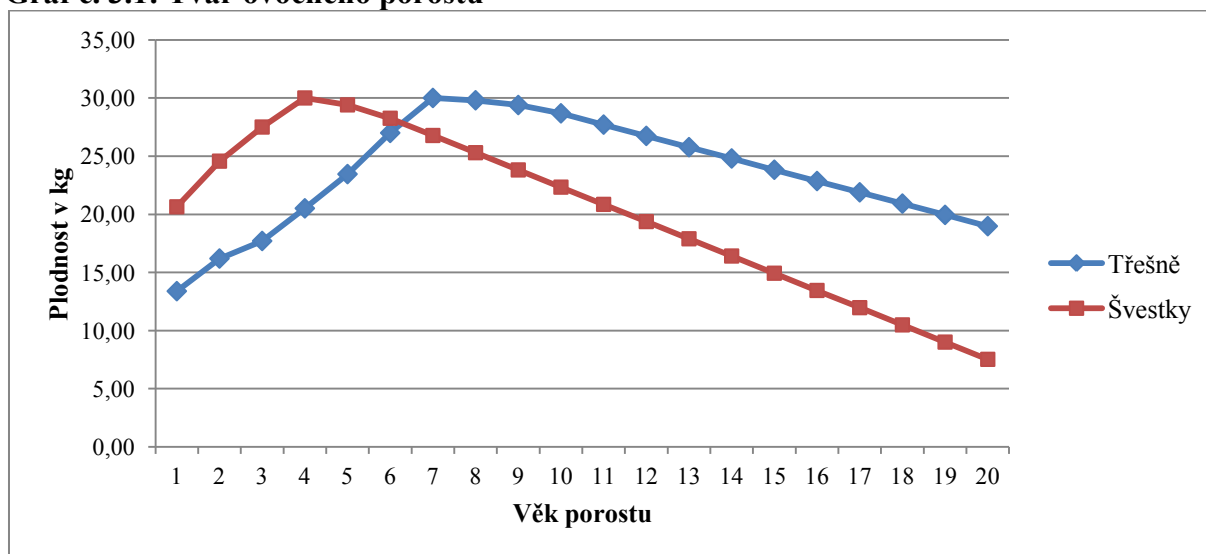
Pro potřeby ocenění konkrétního trvalého porostu, je nutné nejdříve zjistit veškeré výnosy a jednotlivé náklady.

V případě ovocných dřevin, které jsou předmětem této bakalářské práce, můžeme do nákladů zahrnout výdaje na nákup pozemku, nákup stromků a veškeré výdaje spojené s výsadbou a následnou péčí. Výnosy z ovocných dřevin pak tvoří kromě výnosu z produkce také výnos z přijaté dotace.

#### 3.1 Výnosy z ovocných dřevin

Výnosy z ovocných dřevin jsou tvořeny především výnosy z produkce, tedy prodeje plodů sadu a výnosy z přijatých dotací. Výnosy z produkce zjistíme na základě plodnosti sadu, tedy úrody, kterou vynásobíme průměrnými výkupními cenami daného druhu ovoce. Následující graf č. 3.1 znázorňuje průměrnou plodnost švestek a třešní v období 20 let a to v případě konvenčního hospodaření s intenzivním typem ovocnářské produkce.

Graf č. 3.1: Tvar ovocného porostu



Zdroj: Vlastní zpracování; 2014.

Výkupní ceny daného druhu ovoce se odvíjí především od jakostní třídy, tedy kvality ovoce a aktuální situace na trhu. Podrobnějším popisem jednotlivých jakostních tříd se zabývá podkapitola „Výnosy (Příjmy)“ v kapitole 4.3.1. Průměrné výkupní ceny švestek a třešní jednotlivých jakostních tříd byly zjištěny ze Státního zemědělského intervenčního fondu a Ovocnářské unie České republiky. Vývoj těchto cen v letech 2008 - 2013 je uveden v tabulce č. 4.8 v kapitole 4.

Druhou a v případě ovocných dřevin i velmi podstatnou část výnosů tvoří výnosy z dotací. Na tento typ trvalých travních porostů je možné získat několik různých příspěvků. Možnosti čerpání, podmínky i výše příspěvků se však neustále mění a je často komplikované se v této problematice orientovat. Tomuto téma je proto věnována celá následující kapitola, popisující jednotlivé druhy dotačních příspěvků včetně všech podstatných informací.

### **3.2 Dotace ve vztahu k trvalým porostům**

Dotační zdroje lze v České republice (ČR) rozdělit na dvě základní skupiny podle zdroje finančních prostředků. Po vstupu ČR do Evropské unie (EU) jsou zemědělcům nabízeny evropské dotační programy, jež jsou částečně spolufinancované ze státního rozpočtu ČR. Tyto evropské dotační tituly jsou pak vhodně doplněny národními dotačními programy, jež jsou plně hrazeny ze státního rozpočtu ČR. Evropské dotační programy spolu s národními doplňkovými platbami administruje a vyplácí Státní zemědělský intervenční fond. Základní dotační nástroje ČR z hlediska trvalých porostů jsou popsány v následujících podkapitolách.

#### **3.2.1 Přímé platby**

Přímé platby zahrnují jednotnou platbu na plochu, oddělenou platbu za cukr a rajčata a národní doplňkové platby (Top-Up), které slouží k dorovnání jednotné platby na plochu na úroveň starých členských států EU.

Přístupová smlouva a nařízení Rady (ES) č. 1782/2003 stanovuje postupné navyšování přímých podpor (tzv. phasing in) a to 25 % v roce 2004, 30 % v roce 2005, 35 % v roce 2006, 40 % v roce 2007 a dále každoročně se zvýšením o 10 % až do dosažení 100 % v roce 2013, tedy stejné úrovně plateb ve starých členských státech Evropské unie (EU 15) aplikovaných k 30. 4. 2004.<sup>14</sup>

Novým členským státům bylo rovněž umožněno přímé podpory dorovnávat z vlastních zdrojů (tzv. národní doplňkové platby k přímým podporám – Top-Up) o 30 % unijní sazby, maximálně však do 100 % unijní sazby, platné ke dni 30. 4. 2004.<sup>15</sup>

#### ***Jednotná platba na plochu (SAPS – Single Area Payment Scheme)***

Je aplikována pro výplatu přímých plateb od roku 2004. Přípustným žadatelem o dotaci je fyzická nebo právnická osoba, obhospodařující zemědělskou půdu, která je na ni vedena v Evidenci využití zemědělské půdy (LPIS).

<sup>14</sup> MZe ČR. *Přímé platby* [online]. Ministerstvo zemědělství, ©2009-2013 [vid. 2-12-2013]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/prime-platby/>.

<sup>15</sup> MZe ČR. *Přímé platby* [online]. Ministerstvo zemědělství, ©2009-2013 [vid. 2-12-2013]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/prime-platby/>.



O podporu je možné žádat na následující zemědělské kultury a podkultury:

- orná půda
- travní porost stálá pastvina
- travní porost ostatní
- vinice
- chmelnice
- ovocný sad intenzivní
- ovocný sad ostatní
- školka
- zelinářská zahrada
- rychle rostoucí dřeviny
- jiná kultura oprávněná pro dotace (např. alej ovocných stromů, chmelnice bez opěrné konstrukce)

Základní podmínkou pro poskytnutí podpory je minimální výměra 1 ha zemědělské půdy, která musí být na žadatele vedena v LPIS nejméně od data podání žádosti do 31. srpna kalendářního roku, v němž žádá o podporu. Po celé období, kdy je na žadatele vedena v LPIS, musí být zemědělsky obhospodařována. Současně musí být po celý kalendářní rok udržována v souladu s podmínkami Cross Compliance, v rámci něhož musí žadatel splňovat Standardy Dobrého zemědělského a environmentálního stavu (GAEC) a Povinné požadavky na hospodaření (SMR). Podpora se poskytne na zemědělskou půdu, jež je v LPIS vedena jako způsobilá k poskytnutí platby podle čl. 124 odst. 1 nařízení Rady (ES) č. 73/2009, tj. k 30. červnu 2003 byla uchována v dobrém zemědělském stavu. V tabulce č. 3.1 je uveden vývoj sazeb za 1 ha zemědělské půdy v letech 2004 – 2013.

**Tabulka č. 3.1: Vývoj sazeb SAPS v letech 2004 – 2013 (v Kč)**

Rok	Kč/ha
2004	1 830,40
2005	2 110,70
2006	2 517,80
2007	2 791,50
2008	3 072,70
2009	3 710,00
2010	4 060,80
2011	4 686,50
2012	5 387,30
2013	6 068,88

Zdroj: SZIF. *Platby na základě jednotné žádosti* [online]. SZIF, ©2000-2014 [vid. 2-12-2013]. Dostupné z: <http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/jz>, vlastní zpracování; 2014.

Platba na plochu je nejrozšířenější dotací plně hrazenou z evropských peněz, na rok 2013 na ni bylo vyčleněno zhruba 21,429 mld. Kč.

### ***Národní doplňkové platby (Top-Up)***

Jsou platby k přímým podporám, jsou plně hrazeny z rozpočtu ČR a slouží k dorovnání vybraných komodit, které byly zjednodušením plateb v systému jednotné platby na plochu zemědělské půdy (SAPS) znevýhodněny oproti plnému systému přímých podpor v původních, tzv. starých zemích EU. Top-Up jsou platby poskytované k jednotné platbě na plochu (SAPS) a jsou upraveny nařízením vlády č. 112/2008 Sb., o stanovení některých podmínek poskytování národních doplňkových plateb k přímým podporám, v platném znění. Žadatel je shodný s žadatelem o platbu SAPS a všeobecné podmínky pro poskytnutí platby Top-Up jsou shodné s podmínkami pro platbu SAPS. Pokud nebude žadateli přiznána platba SAPS, nemá nárok ani na platbu Top-Up. Celkový přehled sazeb Top-Up za rok 2011 a 2012 je uveden v tabulce 3.2.

Na základě žádosti jsou platby poskytovány na:

- a) chmel,
- b) skot, ovce, kozy (dále jen „přežvýkavec“),
- c) chov ovcí, chov koz,
- d) chov krav bez tržní produkce mléka,
- e) zemědělskou půdu,
- f) brambory pro výrobu škrobu.

**Tabulka č. 3.2: Přehled sazeb Top-Up v roce 2011 a 2012 (v Kč)**

Oblasti	Sazba	
	2011	2012
Chmel - decoupling	7 540,90 Kč/ha	6 907,20 Kč/ha
Přežvýkavci	910,80 Kč/VDJ	504,56 Kč/VDJ
Krávy bez tržní produkce mléka	1 393,80 Kč/VDJ	778,43 Kč/VDJ
Ovce/kozy	650,80 Kč/VDJ	370,97 Kč/VDJ
Brambory pro výrobu škrobu - decoupling	378,80 Kč/t	2 190,88 Kč/t
Brambory pro výrobu škrobu - coupling	1 641,40 Kč/t	
Zemědělská půda	0	491,43 Kč/ha

Zdroj: SZIF. *Platby na základě jednotné žádosti* [online]. SZIF, ©2000-2014 [vid. 2-12-2013]. Dostupné z: <http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/jz>, vlastní zpracování; 2014.

Pro přímé platby byla v roce 2012 uplatněna tzv. modulace v souladu s čl. 10 nařízení Rady (ES) č. 73/2009. K modulaci (krácení) dojde, pokud je celková suma všech přímých plateb, na které žadatel požádal, vyšší než 300 000 EUR. Modulována (krácena) je částka

přesahující 300 000 EUR, a to o 4 %. Pro rok 2012 byl stanoven přepočítací kurs 25,141 Kč/Euro, tedy 300 000 euro = 7 542 300,- Kč.

V roce 2013 došlo k přejmenování *Národní doplňkové platby (Top-Up)* na *Přechodnou vnitrostátní podporu (PVP)* a kromě původních podmínek poskytnutí této dotace musí žadatel dodržet podmínky nové, stanovené v Příručce pro žadatele Přechodné vnitrostátní podpory 2013. V roce 2013 došlo opět k uplatnění modulace, pokud součet přímých plateb v roce 2013 přesáhne 300 000 EUR, bude žadateli sražena částka odpovídající 4 % z plateb přesahujících 300 000 EUR. V případě plateb PVP probíhala modulace lehce odlišně a to ve dvou následujících krocích:

1. Snížení platby PVP o 10 % z celkových plateb, pokud celková suma plateb PP a PVP přesáhne 5 000 EUR. Tzn., že částka snižující platbu PVP se vypočte jako 10 % z celkové částky plateb po odečtení „hranice“ 5.000 euro.<sup>16</sup>

2. Snížení platby PVP o další 4 % z celkových plateb, pokud celková suma plateb PP a PVP přesáhne 300 000 EUR (= klasická modulace PP viz výše). Částka snižující platbu PVP se vypočte jako 10 % z celkové částky plateb po odečtení „hranice“ 300 000 euro.<sup>17</sup>

### **3.2.2 Program rozvoje venkova ČR na období 2007 až 2013**

Program rozvoje venkova (PRV) je evropským zdrojem finančních prostředků spolufinancovaných částečně ČR. Svým charakterem jsou podpory buď investiční (osa I, III a IV) nebo plošné (osa II s výjimkou řešení lesních kalamit a podpory funkcí lesa). Plošné podpory jsou podávány formou tzv. jednotné žádosti každý rok do 15.5. V rámci investičních podpor jsou vyhlašovány výzvy na příjem projektů. PRV je poskytován Evropskou unií z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova (EAFRD). PRV na období 2007 - 2013 byl schválen 23. května 2007 Výborem pro rozvoj venkova Evropské Komise. Řídícím orgánem PRV je Ministerstvo zemědělství ČR, zprostředkujícím subjektem pak Státní zemědělský intervenční fond (SZIF). Program rozvoje venkova ČR přispívá k dosažení cílů stanovených Národním strategickým plánem rozvoje venkova, tedy k rozvoji venkovského prostoru České republiky na základě trvale udržitelného rozvoje, zlepšení stavu životního prostředí a snížení negativních vlivů intenzivního zemědělského hospodaření.

Základní struktura PRV má 4 osy:

- Osa I - zlepšení konkurenceschopnosti zemědělství, potravinářství a lesnictví.

<sup>16</sup> SZIF. *Příručka pro žadatele – Přechodné vnitrostátní podpory 2013* [online]. SZIF, ©2000-2014 [vid. 2-12-2013]. Dostupné z: <http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/jz>.

<sup>17</sup> SZIF. *Příručka pro žadatele – Přechodné vnitrostátní podpory 2013* [online]. SZIF, ©2000-2014 [vid. 2-12-2013]. Dostupné z: <http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/jz>.

- Osa II - zvýšení biologické rozmanitosti, ochranu vody a půdy a zmírnění klimatických změn.
- Osa III - zkvalitnění života ve venkovských oblastech a diverzifikace hospodářství venkova.
- Osa IV - pomoc místním obyvatelům venkovských mikroregionů principem „zdolá nahoru“ s vypracování vlastní strategie rozvoje území, ve kterém žijí a podporu projektů pro jeho rozvoj – metodu LEADER.

Trvalých porostů, na něž je tato bakalářská práce zaměřena, se týkají především opatření osy II.

### ***Osa II, opatření 1.3 Agroenvironmentální opatření***

Agroenvironmentální opatření jsou navrhována v souladu s nařízením Rady (ES) č. 1698/2005 a s prováděcím nařízením Komise (ES) č. 1974/2006. Hlavním úkolem opatření je podpořit způsoby využití zemědělské půdy, jež jsou v souladu s ochranou a zlepšením životního prostředí, krajiny a jejich vlastností, dále podpořit zachování obhospodařovaných území vysoké přírodní hodnoty, přírodních zdrojů, biologické rozmanitosti a údržbu krajiny. Několik základních podmínek, jež musí žadatel splňovat, mají všechna podopatření v rámci AEO společná. Patří mezi ně např. realizace v podobě pětiletých závazků nebo minimální výměra žadatelem obhospodařované půdy pro vstup do agroenvironmentálních opatření.

Oblasti trvalých porostů se týká podopatření *Postupy šetrné k životnímu prostředí*, zahrnující 2 tituly: *ekologické zemědělství* a *integrovanou produkci*. *Integrovaná produkce*, patřící mezi šetrné postupy, tvoří mezistupeň mezi standardní konvenční produkcí a ekologickým zemědělstvím. Je vhodná právě pro kultury, u nichž lze jen obtížně aplikovat plné ekologické zemědělství. Cílem podopatření je podpora komplexních způsobů hospodaření na zemědělské půdě, které jsou šetrné ke složkám životního prostředí a poskytují základ pro produkci kvalitních surovin zabezpečujících nejvyšší požadavky na bezpečnost potravin. U *titulu ekologického zemědělství* je hlavním východiskem pro stanovení platby nižší výnos plodin a užitkovost hospodářských zvířat v ekologickém zemědělství v porovnání s konvenčními farmami. Předmětem dotace je zemědělská půda obhospodařovaná v režimu přechodného období nebo certifikovaném ekologickém zemědělství s kulturou travní porost, orná půda, vinice, ovocný sad nebo chmelnice. Výše náhrady za ekonomické ztráty vzniklé ekologickým systémem hospodaření je uvedena v tabulce č. 3.3. Směnný kurz pro rok 2013 byl stanoven na 25,218 CZK/EUR.

**Tabulka č. 3.3: Výše podpory u titulu ekologického zemědělství**

Zaměření podpory	Výše podpory (EUR/ha)
Travní porosty – pouze ekologické T	89,00
Travní porosty	71,00
Ovocné sady - intenzivní	849,00
Ovocné sady - ostatní	510,00
Vinná réva	849,00
Chmelnice	849,00
Orná půda	155,00
Speciální byliny	564,00
Zelenina	564,00

Zdroj: SZIF. *Příručka pro žadatele – Jednotná žádost 2013* [online]. SZIF, ©2000-2014 [vid. 2-12-2013]. Dostupné z: <http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/jz>, vlastní zpracování; 2014.

*Titul integrovaná produkce*, kde předmětem dotace je zemědělská půda s kulturou vinice nebo sad, na kterém se pěstuje některý z druhů ovocných stromů (broskvoň, hrušeň, jabloň, meruňka, slivoň, třešeň, višěň) a orná půda, na které žadatel hodlá v průběhu pětiletého období pěstovat nějaký druh zeleniny, je členěn na tři typy managementů – integrovaná produkce ovoce, révy vinné a zeleniny. U *Managementu integrované produkce ovoce* musí žadatel splňovat podmínky jako např. vyloučení souběžného pěstování ovoce v systému konvenčním a integrovaném u jednoho pěstitele, nepoužití stanovených chemických prostředků na ochranu rostlin, použití povolených biologických prostředků na ochranu rostlin, dále musí zajistit odběr vzorků půdy a odběr vzorků ovoce pro rozbor na vybrané chemické látky, jejichž hodnoty nesmí překročit mezní limity stanovené MZe ČR, případně zvláštním právním předpisem. V neposlední řadě musí dodržet minimální intenzitu integrované produkce, která je dána průměrným počtem stromů (keřů) na 1 hektar sadů daného pozemku, na který má být poskytnuta podpora, a to u jaderovin 500 kusů, peckovin 200 kusů, bobulovin 2000 kusů. Náhrada za ekonomické ztráty vzniklé integrovaným systémem hospodaření u jednotlivých typů managementu je uveden v tabulce. 3.4. Směnný kurz pro rok 2013 byl stanoven na 25,218 CZK/EUR.<sup>18</sup>

**Tabulka č. 3.4: Výše podpory u titulu integrované produkce**

Zaměření podpory	Výše podpory (EUR/ha)
Ovoce	435,00
Vinná réva	507,00
Zelenina	440,00

Zdroj: SZIF. *Příručka pro žadatele – Jednotná žádost 2013* [online]. SZIF, ©2000-2014 [vid. 2-12-2013]. Dostupné z: <http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/jz>, vlastní zpracování; 2014.

<sup>18</sup> SZIF. *Program rozvoje venkova ČR na období 2007 - 2013* [online]. SZIF, ©2000-2014 [vid. 2-12-2013]. Dostupné z: <http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/eafrd>.

Podmínkami pro poskytnutí dotace u *Managementu integrované produkce révy vinné* jsou například vyloučení souběžného pěstování révy vinné v systému konvenčním a integrovaném, nepoužití stanovených chemických prostředků na ochranu rostlin, použití povolených biologických prostředků na ochranu rostlin, hnojiva a statková hnojiva lze aplikovat maximálně do výše 50 kg N/ha, trvalé pokrytí vinice bylinným porostem a to do 3 let po ukončení výsadby. Minimální intenzita integrované produkce je dána průměrným počtem 1800 keřů na 1 hektar vinic daného pozemku, na který má být poskytnuta podpora.

### **3.2.3 Národní dotace**

Národní dotace hrazené čistě ze státního rozpočtu ČR, administrované Ministerstvem zemědělství ČR lze rozdělit do třech základních směrů - podpory vyhlášené formou Zásad, (schvalované každoročně ministrem zemědělství), podpory lesního hospodářství a podpory vodního hospodářství.

Prostřednictvím řady cílených programů podporuje Česká republika ze svých národních zdrojů celou řadu potřebných aktivit. Těmito dotačními programy přispívá stát k udržování výrobního potenciálu zemědělství a jeho podílu na rozvoji venkovského prostoru. V současnosti se klade velký důraz na prvky agroenvironmentálního charakteru (např. biologická a fyzikální ochrana jako náhrada chemické ochrany rostlin, budování kapkové závlahy v ovocných sadech, chmelnicích, vinicích a ve školkách), ale také na programy na podporu ozdravování polních a speciálních plodin.

Výše dotace a podmínky jsou pak určeny dle konkrétního dotačního titulu.

### **3.3 Náklady na pěstování ovocných dřevin**

K vlastnictví nemovitosti neodmyslitelně patří, kromě výnosů, také náklady na její provozování a údržbu. V případě ovocných dřevin tvoří položku nákladů nejen výdaje spojené s nákupem pozemku a samotných stromků, ale i náklady na jejich výsadbu a pravidelné ošetřování a úpravu stromků a celého sadu. Samotné výsadbě předchází pečlivé plánování.

#### ***Osazovací plán výsadby***

Před realizací výsadby je vhodné vždy vypracovat podrobný osazovací plán. Větší pozemek je potřebné v plánu rozdělit na jednotlivé parcely, vyznačit v něm cesty, manipulační prostory atd. Z hlediska organizace ochrany výsadby a sklizně, se jednotlivé parcely osazují odrůdami s podobnou dobou zrání. V plánu výsadby se na jednotlivých parcelách vyznačí směr a počet řad, rozmístění odrůd, opylovačů, podnoží apod. Optimální délka řad se pohybuje od 100 – 200 m. Při volbě sponu výsadby, tj. vzdálenosti stromů od

sebe, je rozhodující především tvaru stromu, který chceme pěstovat. U klasických kmenných tvarů se používají spíše řidké spony, tedy asi 400 stromů na hektar. U intenzivních výsadeb, kdy se stromy tvarují tak, aby nevytvářely prostorné koruny, se vysazují v hustém sponu, kdy je hustota 2x – 3x větší. Spon výsadby je pěstitelům volen rovněž podle půdních podmínek, kdy při dobrých půdních podmínkách se používají spony řidší a při horších spony hustší. Řidší spony jsou voleny rovněž při použití závlahy.<sup>19</sup>

### ***Příprava terénu a hloubení jamek***

Ovocné dřeviny se vysazují na podzim nebo na jaře. Podzimní výsadba se všeobecně považuje za lepší, protože stromky vysazené v tomto termínu na jaře méně trpí nedostatkem vláhy. Zemina do jara lépe přilne ke kořenům a stromky na jaře začínají dříve růst. Rizikem podzimní výsadby je především poškození stromků zimními mrazy. Před sázením se pozemek rozměří podle výsadbového plánu a dobře se povrchově srovná smykem a branami. Jamky jsou hloubeny jen na velikost danou kořenovým systémem vysazovaných stromků. Kořeny je třeba v jamce volně rozmístit, při nedostatečném rozměru jamky může dojít k jejich zmáčknutí nebo zkroucení. Ve většině případů stačí šířka jamky 0,4 – 0,5 m a hloubka 0,4 m. Jamky je vhodné hloubit těsně před vysazováním stromků, nejlépe přímo v průběhu vlastní výsadby. Při přípravování jamek předem, zejména při jarní výsadbě, může dojít ke zbytečnému vysušování zeminy.<sup>20</sup>

### ***Oplocení a seřezávání***

Není-li nová výsadba chráněna spolehlivým oplocením nebo její umístění dostatečně neeliminuje riziko poškozování okusem zvěří, měly by být stromky co nejdříve po výsadbě opatřeny individuálními chrániči vhodnými k tomuto účelu. Nejlepší zkušenosti mají pěstitelé s hustým pletivem z měkkého plastu, jehož používání je příznivé i finančně. Jako alternativní ochranu lze zvolit nátěr kmínků vhodnými repelenty. Ve většině pěstitelských systémů se stromky po výsadbě seřezávají podle zásad jejich tvarování. Tímto řezem se především vyrovnává poměr mezi poškozeným kořenovým systémem a nadzemní částí. Při podzimní výsadbě se provádí řez stromků až na jaře, nejlépe těsně před jejich rašením, při jarní výsadbě hned po výsadbě. Řezné plochy je doporučeno zatírat vnitřní latexovou barvou nebo stromovým balzámem.<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup>BLAŽEK, Jan a Václav KNEIFL. *Pěstujeme slivoně*. 1. vyd. Praha: Brázda, 2005. 232 s. ISBN 80-209-0336-4.

<sup>20</sup>BLAŽEK, Jan a Václav KNEIFL. *Pěstujeme slivoně*. 1. vyd. Praha: Brázda, 2005. 232 s. ISBN 80-209-0336-4.

<sup>21</sup>BLAŽEK, Jan a Václav KNEIFL. *Pěstujeme slivoně*. 1. vyd. Praha: Brázda, 2005. 232 s. ISBN 80-209-0336-4.

### ***Závlaha a opora***

Po jarní výsadbě, před příchodem suššího období, je potřeba stromky dobře zalévat. V intenzivních, hustých, moderních výsadbách, zejména v teplejších oblastech, je vhodná kapková závlaha. Po slehnutí půdy je nutné stromky co nejdříve vyvázat k opoře. Toto vyvázání má být sice dostatečně pevné, avšak nikoli natolik, aby hrozilo zařezávání do kůry kmínku. Kmínek a střední osa se vždy vyvazují nejméně na dvou místech. Po výsadbě se doporučuje stromky přihnout. V prvním roce po výsadbě je nutné věnovat pozornost udržování bezplevelného stavu, obzvláště v blízkosti vysazených stromků. Nejčastěji používaná je ruční okopávka. Pásky v meziřadích je doporučeno co nejdříve zatravnit.<sup>22</sup>

### ***Tvarování stromků***

V procesu pěstování patří k nejnáročnějším pěstebním zásahům tvarování stromů. Pěstitel musí mít pro jeho správnou aplikaci nejen velmi dobré znalosti o biologii a fyziologii ovocných dřevin, ale také zkušenost s charakterem růstu daných odrůd. Zatímco ve starších výsadbách převažují stromy s více či méně přirozeným růstem korun, v nových výsadbách se stále častěji uplatňují náročnější pěstované větvenovité nebo stěnové tvary, které umožňují pěstování v hustších sponech a včasnější dosahování vysokých hektarových výnosů.<sup>23</sup>

## **3.4 Slivoně a třešně v ČR**

***Slivoně*** (angl. Plums, něm. Pflaumen) je souhrnný název pro několik pomologických skupin peckovin patřících do botanického druhu *Prunus domestica* a některých dalších s ním příbuzných druhů rodu *Prunus*. Kvalitní odrůdy slivoní se do střední Evropy dostaly již ve středověku z Balkánu, původní oblastí jejich výskytu je však Přední nebo Střední Asie. V České republice došlo k rozšíření ve 14. století za císaře Karla IV. Nejpopulárnější a nejhodnotnější slivoně u nás jsou *Slivoně švestky* (dále jen švestky).

***Třešně*** (angl. Cherry, něm. Kirsche) jsou druh ovoce, které se řadí mezi peckoviny. Třešeň je vyšlechtěná původní forma plané třešně ptačí, tzv. ptáčnice - *Prunus avium*. Původně rostly v oblastech Malé Asie, odkud je v 1. století př. n. l. dovezl do Evropy římský vojevůdce Lucullus. První doložené zmínky o pěstování třešní na území Česka pochází z 12. století.

Podle počtu pěstitelů jsou švestky druhým nejrozšířenějším ovocným druhem v ČR, viz tabulka 3.5. Přestože v roce 2012 došlo, v porovnání s rokem 2008, k poklesu počtu

<sup>22</sup>BLAŽEK, Jan a Václav KNEIFL. *Pěstujeme slivoně*. 1. vyd. Praha: Brázda, 2005. 232 s. ISBN 80-209-0336-4.

<sup>23</sup>BLAŽEK, Jan a Václav KNEIFL. *Pěstujeme slivoně*. 1. vyd. Praha: Brázda, 2005. 232 s. ISBN 80-209-0336-4.



pěstitelů, celková plocha sadů vzrostla o více jak 40 %. Obliba třešní je rovněž patrná, spolu s meruňkami se řadí na 3. místo. Počet pěstitelů třešní v roce 2012, v porovnání s rokem 2008, také klesl, plocha sadů však zůstává téměř neměnná. Informace byly získány z šetření o sadech, které se provádí povinně ve všech členských státech Evropské unie každých 5 let. V České republice proběhlo první zjišťování v roce 2007 a druhé pak v roce 2012.

**Tabulka č. 3.5: Vývoj pěstování ovocných stromů v ČR**

Druhy ovocných stromů	2008		2012	
	Počet pěstitelů	Plocha sadů (ha)	Počet pěstitelů	Plocha sadů (ha)
Celkem	7 872	20 107,59	2 388	21 346,53
Jabloně	1 910	9 901,31	1 502	10 487,01
Višně	447	2 004,12	411	1 857,82
Meruňky	943	1 789,03	765	1 636,88
<b>Slivoně</b>	<b>1 423</b>	<b>1 784,73</b>	<b>1 212</b>	<b>2 545,1</b>
<b>Třešně</b>	<b>910</b>	<b>1 222,67</b>	<b>796</b>	<b>1 278,17</b>
Broskvoně	603	1 149,57	487	761,38
Hrušně	774	715,78	720	1 025,96
Ostatní ovocné stromy a keře	862	1 540,38	275	1 528,89

Zdroj: ČSÚ. *Ovocné sady 2012 (Strukturální šetření)* [online]. Aktualizováno 13. 2. 2013 [vid. 6-12-2013]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/p/2133-13>; vlastní zpracování; 2014.

V následující tabulce 3.6 je pak znázorněno množství sklizeného ovoce, podle druhu. Zde můžeme vidět, že se v roce 2013 zařadily švestky spolu se slivami na místo 3. za jabloně a hrušně. Třešně pak až na místo 8. Přesto je jednoznačné, že je popularita těchto druhů u pěstitelů velká.

**Tabulka č. 3.6: Sklizené ovoce z plodných produkčních sadů v ČR (v tunách)**

Druh	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Jabloně	113 086	156 697	144 993	103 304	79 134	117 897	120 602
Hrušně	2 917	2 649	5 866	3 482	3 103	5 774	7 437
<b>Třešně</b>	<b>2 059</b>	<b>2 023</b>	<b>2 595</b>	<b>1 851</b>	<b>1 519</b>	<b>1 323</b>	<b>1 590</b>
Višně	8 723	6 851	6 891	3 472	5 825	4 340	5 486
Meruňky	5 015	2 651	4 209	1 031	2 440	904	3 556
Broskvoně	2 985	3 883	3 038	1 717	1 839	1 465	1 888
<b>Švestky a Slívy</b>	<b>5 451</b>	<b>5 609</b>	<b>7 543</b>	<b>4 218</b>	<b>5 741</b>	<b>3 950</b>	<b>6 536</b>
Angrešt	9,32	0	0,05	0,81	0,02	0,6	0,69
Rybíz červený a bílý	2 826	3 064	2 372	1 438	1 467	1 843	1 606
Rybíz černý	374	351	547	486	163	681	489
Maliny a ostružiny	22,7	38,6	36	15,2	19,8	28,4	13,8

Zdroj: OUČR. *Sklizené ovoce z plodných produkčních sadů v tunách* [online]. [vid 26-4-2014]. Dostupné z: [http://www.ovocnarska-unie.cz/pdf/sklizen\\_2007-2013.pdf](http://www.ovocnarska-unie.cz/pdf/sklizen_2007-2013.pdf); vlastní zpracování; 2014.

## 4 OCENĚNÍ VYBRANÉHO SOUBORU MAJETKU

Pro účely této bakalářské práce byl vybrán pozemek v obci Bravantice, nacházející se v okrese Nový Jičín v Moravskoslezském kraji.

Bravantice je malá obec rozkládající se mezi Bílovcem a lázeňským městem Klimkovic, po obou březích říčky Seziny. Přestože se první písemné zmínky o obci objevují až v letech 1370 až 1377, již v devátém století zde stál hrad, vystavěný Karlem Velikým k ochraně severojižní obchodní cesty. Jednou z nejstarších dochovaných budov je Farní kostel sv. Valentýna, postavený kolem roku 1343 a renesanční zámek, přestavěný v 17. století z původního vodního hradu. Budovu kostela i zámku, které jsou chráněny památkovým úřadem, spojuje historický most se středem obce. Most, který zdobí barokní sochy sv. Jana Nepomuckého a sv. Františka z poloviny 18. století, byl však po povodních v roce 1997 značně poškozen. Za zhlédnutí stojí budova základní školy s bohatě zdobenou fasádou a památník bravantického rodáka Antonu Hankemu, který byl významným speleologem. Obec se nachází na turistických a cykloturistických trasách a v blízkosti se nachází 3 rybníky. K 1. 1. 2013 zde žilo 884 obyvatel, k 1. 1. 2014 pak 902 (Informativní počet občanů Ministerstva vnitra ČR).<sup>24</sup>

### 4.1 Charakteristika oceňovaného pozemku

Oceňovaný pozemek, s parcelním číslem 2063, je označen v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost a jeho celková výměra je 21 880 m<sup>2</sup>. Parcela sousedí s parcelou č. 2074 ve vlastnictví obce Bravantice, vedenou v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, parcelou č. 2062 ve vlastnictví společnosti Moravský Agrospolek s.r.o. a označením jako orná půda a parcelou 526/1 v soukromém vlastnictví, vedenou jako trvalý travní porost.

Pozemek je díky místní komunikaci, vedoucí okolo, lehce přístupný. V téměř těsné blízkosti pozemku se nachází říčka Sezina, která má z hlediska zavlahování pozemku pozitivní vliv. Na druhou stranu rovněž nesmíme opomenout riziko rozvodnění a zatopení pozemku. Pozemek není oplocen, což zvyšuje riziko poškozování nejen lidmi, ale i divokou zvěří. Snímek katastrální mapy a ortofotomapy pozemku, pořízený z katastru nemovitostí, je přílohou č. 2 této bakalářské práce.

Na pozemku se nachází švestkový a třešňový sad o celkové výměře 19 200 m<sup>2</sup>. Švestkový sad majitel vysadil v roce 2008 v počtu 413 kusů. Z důvodu počáteční úmrtnosti

---

<sup>24</sup> MVČR. *Statistické údaje o počtu obyvatel v obcích* [online]. Ministerstvo vnitra České republiky, ©2014 [vid. 16-2-2014]. Dostupné z: <http://www.mvcr.cz/clanek/statistiky-pocty-obyvatel-v-obcich.aspx>.

stromků byl sad v letech 2009 – 2011 dosazován novými kusy, vždy však nahrazujícími pouze stromky uhynulé, proto se celkový počet kusů nezměnil. Tato obměna činila každý rok přibližně 10 % prvotně vysazeného počtu. Sad majitel vysadil ve 27 řadách o počtu 8 - 18 stromků v každé řadě. Zvolil kombinaci 5 populárních odrůd, a to Top Hit, President, Stanley, Elena a Top End. Podrobný rozpis jednotlivých odrůd je uveden v tabulkách, které jsou přílohou č. 4 této bakalářské práce. Spon výsadby je 7 x 5, výška kmene stromů patří do klasického tvaru čtvrtkmenů. Jako podnož zvolil majitel sadu Myrobalán, jenž je pro své charakterové vlastnosti pro švestkový sad velmi oblíbený. Volba vhodné podnože může do značné míry přizpůsobit růst stromů místním půdním podmínkám. Podnože jsou důležité pro regulaci intenzity růstu stromů. Jejich výběr ovlivňuje finální rozměry korun, výšku i jejich tvar a tím do značné míry určuje i spon výsadby, tj. vhodný rozestup stromů.<sup>25</sup> Podnož Myrobalán se vyznačuje méně častým napadením škarkou, odolností vůči mrazům, dobrou vitalitou a vysokou přizpůsobivostí ke špatným půdním podmínkám. Výsadby na nich vstupují později do období plodnosti a stromy tvoří často mnoho výmladků. Je doporučován pro klasické tvary, především čtvrtkmeny slivoní a pro výsadby určené pro mechanizovanou sklizeň setřásáním.

Třešňový sad byl majitelem vysazen v roce 2011 v počtu 150 stromů. Jedná se o odrůdu Karešova srdcovka, kterou majitel tvaroval do výšky polokmene. Spon výsadby je rovněž 7 x 5 a jako podnož byla zvolena odrůda Colt, která je pro polokmen vhodná. Vyznačuje se dobrou odolností proti mrazu a odrůdy na něm naštěpované rostou slabě až středně bujně. Většinou je plodnost velká a stromy do ní vstupují brzy. Odrůda Karešova srdcovka je charakteristická svou vysokou, ranou plodností. Plody jsou velmi šťavnaté s navinule sladkou chutí a výrazným aroma. Kvalitou svých plodů vyhovuje jak pro samozásobení, tak i pro tržní účely.

Jako pěstební systém zvolil majitel u obou ovocných druhů postupy šetrné k životnímu prostředí. Fotografie oceňovaného sadu jsou přílohou č. 3 této bakalářské práce.

## **4.2 Administrativní ocenění vybraného pozemku**

U administrativního ocenění vycházíme z vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Pozemek budeme dle této vyhlášky oceňovat nejdříve jako pozemek zemědělský. Dle katastru nemovitostí je pozemek označen jako trvalý travní porost, proto musíme provést následně i ocenění tohoto porostu.

---

<sup>25</sup>BLAŽEK, Jan a Václav KNEIFL. *Pěstujeme slivoně*. 1. vyd. Praha: Brázda, 2005. 232 s. ISBN 80-209-0336-4.

#### 4.2.1 Zemědělský pozemek

Dle oceňovací vyhlášky se cena zemědělského pozemku určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m<sup>2</sup>. Základní cena pozemku, evidovaného v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, se určí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, uvedených v příloze č. 4 k této oceňovací vyhlášce. Nemá-li pozemek bonitován, použije se průměrná základní cena v Kč za m<sup>2</sup> zemědělských pozemků v daném katastrálním území.

V našem případě je pozemek bonitován 2 různými bonitními jednotkami, proto musíme stanovit základní cenu u každé části zvlášť s následným součtem jednotlivých částí.

**Tabulka č. 4.1: Základní cena oceňovaného pozemku dle BPEJ**

Část pozemku	BPEJ	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	Základní cena v Kč/m <sup>2</sup>
1	64 310	2 029	8,80
2	65 800	19 851	7,83

Zdroj: Vlastní zpracování; 2014.

Základní cena se pak upraví přírážkami (+) a srážkami (-) dle přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky. V našem případě se základní cena upraví o 80% přírážku, neboť se jedná o pozemek, nacházející se do 5 km od katastrálního území obce Ostrava s počtem obyvatel nad 250 000 (k 1. 1. 2014 bylo zjištěno 254 958 obyvatel). Upravené základní ceny obou částí pozemku s odlišným kódem BPEJ, výpočet administrativní ceny i výsledné zaokrouhlení dle § 50 oceňovací vyhlášky uvádí tabulka č. 4.2.

**Tabulka č. 4.2: Administrativní ocenění zemědělského pozemku**

Část pozemku	BPEJ	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	Základní cena v Kč/m <sup>2</sup>	Upravená základní cena v Kč/m <sup>2</sup>	Administrativní cena v Kč	Zaokrouhlená administrativní cena v Kč
1	64310	2 029	8,80	15,84	32 139,360	<b>32 140</b>
2	65800	19 851	7,83	14,094	279 779,994	<b>279 780</b>

Zdroj: Vlastní zpracování; 2014.

Výsledná administrativní cena zemědělského pozemku na parcele č. 2063 v katastrálním území Bravantice je **311 920,- Kč**.

#### 4.2.2 Trvalý travní porost

Administrativní ocenění trvalého travního porostu vychází opět z oceňovací vyhlášky. Hodnotu zjistíme vynásobením výměry trvalého porostu a základní ceny ovocných dřevin dle přílohy č. 36 této vyhlášky. Základní ceny jsou podle svého charakteru rozděleny na intenzivní a extenzivní ovocnou výsadbu. U intenzivního typu výsadby, s charakterem tržního zhodnocování produkce, jsou ceny uvedeny za m<sup>2</sup>. U extenzivního typu, s charakterem zahrádkové, převážně samozásobitelské, ovocnářské produkce, jsou ceny uvedeny za kus.

Tabulky s cenami slivoní a třešní u intenzivního i extenzivního typu produkce jsou uvedeny v příloze č. 1 této bakalářské práce.

V našem případě se jedná o intenzivní ovocnou výsadbu, která byla provedena z prokazatelně zdravých, bezvirozních výpěstků nejkvalitnějších odrůd a ke dni ocenění je ve výborném pěstební stavu. Díky splnění těchto podmínek, uvedených v příloze č. 36 oceňovací vyhlášky, zvýšíme základní cenu o 25 %. Výpočet administrativní ceny trvalého travního porostu je uveden v tabulce č. 4.3.

**Tabulka č. 4.3: Administrativní ocenění trvalého travního porostu**

Druh	Stáří porostu	Výměra porostu v m <sup>2</sup>	Základní cena v Kč/m <sup>2</sup>	Upravená základní cena v Kč/m <sup>2</sup>	Administrativní cena v Kč	Zaokrouhlená administrativní cena v Kč
<b>Slivoň</b>	6	15 700	21,37	26,7125	419 386,25	<b>419 390,00</b>
<b>Třešeň</b>	3	3 500	15,14	18,925	66 237,50	<b>66 240,00</b>

Zdroj: Vlastní zpracování; 2014.

Výsledná administrativní cena trvalého travního porostu na parcele č. 2063 v katastrálním území Bravantice činí po zaokrouhlení **485 630,- Kč**.

#### 4.2.3 Rekapitulace

Rekapitulaci administrativního ocenění znázorňuje tabulka č. 4.4.

**Tabulka č. 4.4: Rekapitulace administrativních cen oceňovaného pozemku**

Cena zemědělského pozemku	Cena trvalého travního porostu		Suma
	Cena slivoní	Cena třešní	
311 920,00	419 390,00	66 240,00	<b>797 550,00</b>

Zdroj: Vlastní zpracování; 2014.

Součtem cen zemědělského pozemku a trvalého travního porostu dostaneme výslednou administrativní cenu celé nemovitosti na parcele č. 2063, která činí **797 550,- Kč**.

### 4.3 Tržní ocenění vybraného pozemku

U vybraného pozemku provedeme rovněž tržní ocenění, které není postaveno na přesně daných pravidlech a postupech, tak jako ocenění administrativní. Podstatou je hledání cenotvorných argumentů, jejich analýza a zohlednění veškerých dalších vlivů, které na hodnotu věci působí. Oceňování se provádí na základě vědecky uznávaných metod, přičemž volba konkrétní metody a postup záleží pouze na odbornosti a zodpovědnosti odhadce. U našeho pozemku si provedeme ocenění na základě dvou nejběžnějších metod, výnosové a porovnávací metody.

#### 4.3.1 Výnosová metoda

Podstata výnosové metody vychází z pojmu vlastnictví. Předpokladem je, že vlastníkově náleží i veškeré požitky z této věci a tedy i výnosy. Základem je výpočet čistého ročního výnosu, případně čistého peněžního toku, ovlivněného mírou kapitalizace, tedy očekávaným výnosem z investice, při určitém riziku. Abychom mohli provést tento výpočet, musíme si nejdříve specifikovat jak veškeré výnosy a příjmy, tak i veškeré náklady a ostatní výdaje související s provozem. Na základě těchto hodnot si potom vypočítáme čistý peněžní tok.

##### *Náklady (výdaje)*

Největší položku nákladů v prvním roce výsadby tvořily náklady na nákup pozemku a nákup stromků. V našem případě koupil majitel pozemek za 34 000,- Kč a 413 stromků o ceně 108,- Kč za kus. Další náklady tvořily výdaje na výsadbu stromků a jejich následné ošetření. Samotná výsadba zahrnuje vyhloubení jamky (5,- Kč/kus), zajištění stromku před okusem zvířat, tedy oplocení (20,- Kč/kus) a nátěr (1,- Kč/kus), připevnění opory ve formě dřevěného kůlu (10,- Kč/kus) a zastřižení větví (5,- Kč/kus). Výsadbu prováděli 2 brigádníci, kteří při mzdové sazbě 60,- Kč za hodinu, pracovali 4 dny vždy po 8 hodinách. Do nákladů je nutné zahrnout rovněž pokos trávy, prováděný 2x ročně a dopravní náklady.

Dalším nezbytným nákladem je daň z nemovitosti. Ta se obecně skládá z daně z pozemku a daně ze staveb. Základem daně u pozemků je skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup>, která se násobí průměrnou základní cenou dle vyhlášky a následně sazbou daně. Sazba daně u orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad a ovocných sadů činí 0,75 %. U trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb pak 0,25 %.

Dle seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, uvedeného v příloze vyhlášky č. 412/2008 Sb., je v obci Bravantice stanovena cena 7,89 Kč/m<sup>2</sup>. Po vynásobení celkové výměry pozemku touto sazbou dostaneme částku 172 633,20 Kč. Tuto částku, zaokrouhlenou na celé koruny nahoru, vynásobíme sazbou daně, která je v našem případě trvalých porostů, stanovena ve výši 0,25 %. Po zaokrouhlení činí výsledná daň 432,- Kč za rok.

Ostatní drobné výdaje, jako například pachové repelenty nebo použití traktoru, jsou zahrnuty v položce „Další drobné náklady“ a jejich hodnota byla majitelem stanovena na 1 500,- Kč za rok.

V druhém až třetím roce výsadby došlo k úhynu přibližně 10 % vysazených stromků, které majitel nahradil stromky novými ve stejném počtu. Výsadbu nových stromků prováděl

v jednotlivých letech 1 brigádník 7 hodin, při mzdové sazbě 65,- Kč za hodinu v roce 2009, 70,- Kč za hodinu v roce 2010 a 75,- Kč za hodinu v roce 2011. Výsadba nových stromků zahrnovala opět náklady na nákup stromků, vyhloubení jamky a nátěr. Pletivo a oporu použil majitel z uhynulých kusů. Vzhledem k udržování stejného počtu stromků, nahrazováním uhynulých kusů novými, se náklady na zastřihávání větví nemění. Výdaje na pokos trávy, dopravní náklady, daň i další drobné náklady zůstávají po celou dobu výsadby neměnné.

V roce 2011 se majitel rozhodl sad rozšířit o stromky třešní v počtu 150 kusů za cenu 110,- Kč za kus. Výsadbu prováděl 1 brigádník 3 dny po 8 hodinách, při mzdové sazbě 75,- Kč za hodinu. Výsadba opět zahrnovala náklady na vyhloubení jamky (6,- Kč/kus), pletivo (22,- Kč/kus), nátěr proti okusu (1,- Kč/kus) i oporu (12,- Kč/kus).

Od roku 2013 vznikly majiteli náklady na mzdy brigádníků, zajišťujících sklizeň ovoce. Tuto položku majitel spočítal na 5,30 Kč za 1 kg sklizeného ovoce. Náklady na tyto mzdy jsou tedy přímo závislé na velikosti sklizně. Předpokládaný vývoj sklizně je popsán v následující podkapitole „Výnosy“.

Ceny jednotlivých položek nákladů a ostatních výdajů, zjištěných od majitele pozemku, jsou podrobně rozepsány v tabulce č. 4.5: Náklady na výsadbu v letech 2008 – 2013 (v Kč). Veškeré ceny každoročně rostou o inflaci, zjištěnou z Českého statistického úřadu.

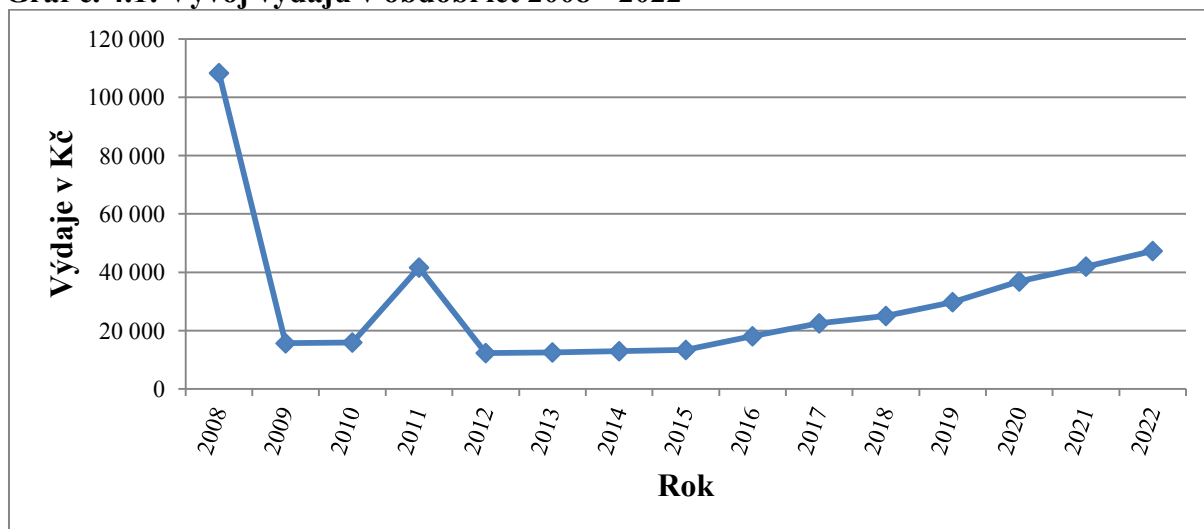
**Tabulka č. 4.5: Náklady na výsadbu v letech 2008 – 2013 (v Kč)**

Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Průměrná roční inflace	6,3 %	1,0 %	1,5 %	1,9 %	3,3 %	1,4 %
<b>Věk výsadby</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
Nákup pozemku	35 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nákup stromků	44 604,00	4 505,00	4 572,58	21 159,46	0,00	0,00
Vyhloubení jamky	2 065,00	208,57	211,69	1 115,72	0,00	0,00
Pletivo	8 260,00	0,00	0,00	3 300,00	0,00	0,00
Opора	4 130,00	0,00	0,00	1 800,00	0,00	0,00
Ošetření proti okusu (1x/rok)	413,00	417,13	423,39	731,43	755,57	766,15
Střihání (1x/rok)	2 065,00	2 085,65	2 116,93	2 921,41	3 017,81	3 060,06
Kosení (2x/rok)	2 000,00	2 020,00	2 050,30	2 089,26	2 158,20	2 188,42
Mzdové náklady	3 840,00	455,00	490,00	2 325,00	0,00	53,00
Dopravní náklady	4 000,00	4 040,00	4 100,60	4 178,51	4 316,40	4 376,83
Daň	432,00	436,32	442,86	451,28	466,17	472,70
Další drobné náklady	1 500,00	1 515,00	1 537,73	1 566,94	1 618,65	1 641,31
<b>Náklady celkem</b>	<b>108 309,00</b>	<b>15 682,67</b>	<b>15 946,08</b>	<b>41 639,00</b>	<b>12 332,81</b>	<b>12 558,47</b>
<b>Náklady celkem - zaokrouhleno na celé Kč</b>	<b>108 309</b>	<b>15 683</b>	<b>15 946</b>	<b>41 639</b>	<b>12 333</b>	<b>12 558</b>

Zdroj: Vlastní zpracování; 2014.

Pohyb výdajů spojených s oceňovaným trvalým porostem včetně předpokládaného vývoje až do roku 2022 jsou pak nastíněny v grafu č. 4.1: Vývoj výdajů v období let 2008 - 2022. Tabulka, obsahující detailní rozpis výdajů v celém 15letém období je přílohou č. 5 této bakalářské práce.

**Graf č. 4.1: Vývoj výdajů v období let 2008 - 2022**



Zdroj: Vlastní zpracování; 2014.

Z grafu je jednoznačně patrné, že nejvyšších výdajů dosáhl majitel v prvním roce, kdy výdaje dosáhly vysoké hodnoty z důvodu nákupu pozemku, stromků a výdajů na jejich výsadbu. Další nárůst výdajů je zřejmý v roce 2011, kdy majitel investoval do rozšíření sadu o 150 kusů stromů třešní. V ostatních letech graf nevykazuje žádné další výrazné výkyvy. Náklady s jednotlivými lety pomalu rostou. Důvodem je růst inflace a rovněž růst plodnosti stromků, spojené s výdaji na mzdové náklady brigádníků, zajišťujících sklizeň ovoce.

### ***Výnosy (příjmy)***

Příjmová složka je tvořena především výnosy z produkce, tedy z prodeje plodů sadu a výnosy z dotací.

Pro výpočet výnosů z produkce je důležité stanovit plodnost sadu a zjistit aktuální výkupní ceny konkrétního druhu ovoce. Obecně lze říci, že u intenzivního typu produkce dosahují slivoně, typ čtvrtkmen, nejvyšší plodnosti v roce 4. – 6., kdy sklizeň dosahuje až 30 kg z jednoho stromu. Třešně, typ polokmen, plodí nejvíce v roce 7. – 9., v množství rovněž 30 kg na jeden strom. V případě oceňovaného sadu, kde však majitel hospodaří ekologickým způsobem, tedy šetrným k životnímu prostředí, lze předpokládanou plodnost stanovit jen velmi nepřesně. U konvenčního, tedy klasického typu hospodaření, je především díky používání různých, růst podpůrných prostředků, plodnost zhuštěna do kratší doby. Ekologický typ hospodaření dává stromům prostor pro přirozený růst, čímž se období nejvyšší plodnosti



posouvá a životnost stromků je podstatně prodloužena. Předpokládaný vývoj plodnosti, stanovený ve spolupráci s majitelem sadu, je znázorněn v tabulce č. 4.6: Předpokládaná plodnost oceňovaného sadu. Tabulka znázorňuje předpokládanou plodnost od roku první úrody, tedy roku 2013. V předchozích letech k žádné úrodě nedošlo.

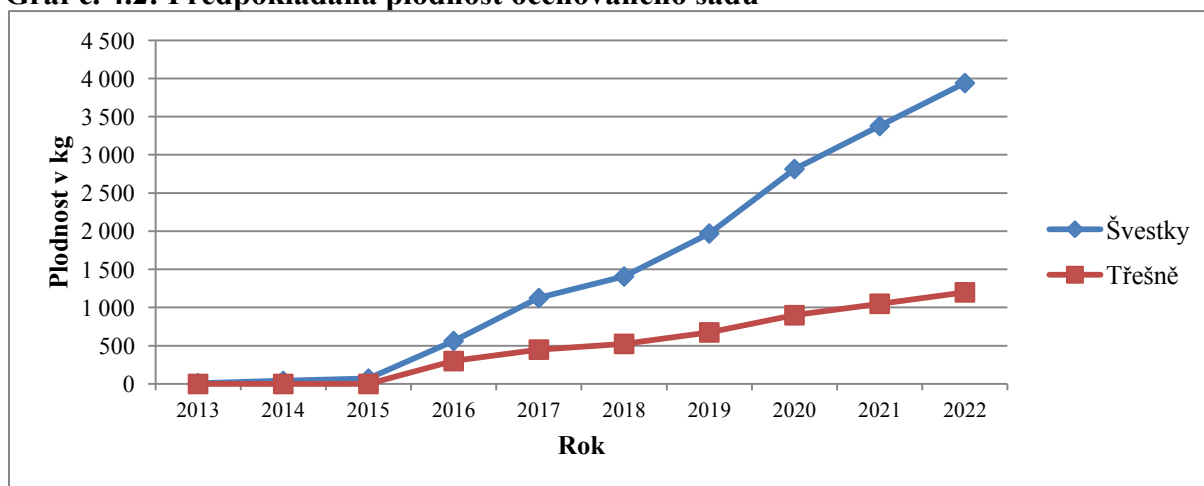
**Tabulka č. 4.6: Předpokládaná plodnost oceňovaného sadu**

Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Věk výsadby	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Plodnost/1 strom/švestky (v kg)	0	0	0	1	2	3	4	5	6	7
Plodnost/1 strom/třešně (v kg)	0	0	0	2	3	4	5	6	7	8
Plodnost/sad/švestky (v kg)	10	40	70	563	1 126	1 408	1 971	2 815	3 378	3 941
Plodnost/sad/třešně (v kg)	0	0	0	300	450	525	675	900	1 050	1 200

Zdroj: Vlastní zpracování; 2014.

Pro lepší představu je předpokládaná plodnost znázorněna také pomocí následujícího grafu č. 4.2.

**Graf č. 4.2: Předpokládaná plodnost oceňovaného sadu**



Zdroj: Vlastní zpracování; 2014.

Plody slivoní i třešní musíme následně, dle jejich kvality, rozčlenit do tří jakostních tříd, neboť výkupní cena každé jakostní třídy je různá. Slívy nejvyšší jakosti spadají do *výběrové třídy*, v níž musí být plody svým tvarem, vývojem a zbarvením typické pro svou odrůdu. Musí být pokryté svým ojíněním, podle odrůdy, s pevnou dužinou. Musí být bez nedostatků, s výjimkou velmi malých povrchových vad, které nenarušují celkový vzhled produktu, jakost, skladovatelnost a úpravu balení. Švestky nebo slívy v *I. jakostní třídě* musí být dobré jakosti. Musí mít typické vlastnosti pro danou odrůdu. Pokud nedojde k narušení celkového vzhledu produktu, jakosti, skladovatelnosti a úpravy balení, lze tolerovat mírnou vadu tvaru, vývoje či zbarvení, vady slupky podlouhlého tvaru však nesmí svou délkou přesáhnout jednu třetinu maximálního průměru plodu. Zhojené praskliny lze tolerovat

zejména u odrůd „zlatých slív“. Jiné vady slupky lze tolerovat v případě, že celková zasažená plocha nepřesáhne jednu šestnáctinu celého povrchu. *II. jakostní třída* zahrnuje švestky nebo slívy, které nelze zařadit do vyšších tříd, ale které splňují minimální požadavky. Pokud si švestky nebo slívy uchovávají své základní vlastnosti, co se týče jakosti, skladovatelnosti a obchodní úpravy, lze tolerovat nedokonalosti jako vady tvaru, vývoje, zabarvení nebo jiné vady slupky, u nichž však celková zasažená plocha nesmí přesáhnout jednu čtvrtinu celého povrchu.<sup>26</sup>

U *výběrové* jakostní třídy třešní musí být plody opět nejvyšší jakosti, dobře vyvinuté a vykazovat všechny znaky a typické zbarvení své odrůdy. Musí být bez nedostatků, s výjimkou velmi malých povrchových vad slupky, které nenarušují celkový vzhled produktu, jakost, skladovatelnost a úpravu balení. Průměr plodů nesmí být menší než 20 mm. V *jakostní třídě I.* musí být plody dobré jakosti a typické pro svoji odrůdu. Pokud nedojde k narušení celkového vzhledu produktu, jakosti, skladovatelnosti a úpravy balení, lze tolerovat drobné vady tvaru nebo mírné vady zabarvení. Plody však musí být bez popálenin, prasklin, otlaků či vad způsobených kroupami. Do poslední *jakostní třídy II.* spadají plody, které nelze zařadit do vyšších tříd, ale které splňují minimální požadavky. Pokud jsou zachovány jejich základní vlastnosti, co se týče jakosti, skladovatelnosti a obchodní úpravy, lze povolit vady tvaru, zabarvení nebo drobné, zhojené povrchové vrypy, které pravděpodobně významně neovlivní vzhled nebo skladovatelnost plodu. Průměr třešní v I. a II. jakostní třídě nesmí být menší než 17 mm.<sup>27</sup>

Předpokládané jakostní třídy plodů oceňovaného sadu byly stanoveny opět ve spolupráci s majitelem sadu a jsou znázorněny v tabulce č. 4.7.

**Tabulka č. 4.7: Předpokládané jakostní třídy plodů oceňovaného sadu**

Jakostní třída	Výběr	I. jakostní třída	II. jakostní třída
Švestky	0	30 %	70 %
Třešně	0	10 %	90 %

Zdroj: Vlastní zpracování; 2014.

Průměrné výkupní ceny švestek a třešní jednotlivých jakostních tříd byly zjištěny ze Státního zemědělského intervenčního fondu a Ovocnářské unie české republiky. Vývoj těchto cen v letech 2008 - 2013 je shrnut v následující tabulce č. 4.8.

<sup>26</sup> Nařízení komise (ES) č. 1221/2008 ze dne 5. prosince 2008, kterým se stanoví obchodní norma pro švestky a slívy.

<sup>27</sup> Nařízení komise (ES) č. 1221/2008 ze dne 5. prosince 2008, kterým se stanoví obchodní norma pro třešně.

**Tabulka č. 4.8: Výkupní ceny švestek a třešní v letech 2008 – 2013**

Druh ovoce	Jakostní třídy	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Švestky	Výběr	12,00	8,70	12,30	10,00	13,00	13,00
	I.	10,98	8,20	10,57	8,94	12,72	12,09
	II.	8,00	7,50	8,50	5,70	8,50	6,60
Třešně	Výběr	37,00	37,80	43,30	49,30	48,33	49,18
	I.	32,85	30,40	32,60	35,07	37,61	43,72
	II.	25,00	28,00	29,00	30,00	30,00	30,00

Zdroj: Vlastní zpracování; 2014.

Když je známa předpokládaná plodnost, jakosti i jejich výkupní ceny, je možné konečně spočítat výnosy z produkce. Tyto hodnoty jsou uvedené v tabulce č. 4.9: Výnosy z výsadby v letech 2008 – 2013 (v Kč).

Kromě výnosů z produkce spadají do příjmové položky i výnosy z přijatých dotací. Majitel sadu zvolil způsob pěstování šetrný k životnímu prostředí. V letech 2008 – 2010 získal dotaci z prostředků Evropské unie, Programu rozvoje venkova, osy II, opatření 1.3 Agroenvironmentální opatření, titul Integrovaná produkce. Tento titul je mezistupněm mezi standardní konvenční produkcí a ekologickým zemědělstvím. Od roku 2011 pak přešel k plně ekologickému zemědělství a čerpal dotace z titulu Ekologického zemědělství. Kromě evropských dotačních titulů čerpal prostředky rovněž z národních dotačních programů. Jedná se o Přímé platby, zahrnující jednotnou platbu na plochu (SAPS) a národní doplňkové platby (Top-Up). Veškeré příjmy z dotací jsou podrobně rozděleny v tabulce č. 4.9.

**Tabulka č. 4.9: Výnosy z výsadby v letech 2008 – 2013 (v Kč).**

Rok		2008	2009	2010	2011	2012	2013
Věk výsadby		1	2	3	4	5	6
Výnosy z produkce	Plodnost/švestky (kg/sad)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00
	Plodnost/třešně (kg/sad)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Výkupní cena/švestky/I. jak. tř. (v Kč)	10,98	8,20	10,57	8,94	12,72	12,09
	Výkupní cena/švestky/II. jak. tř. (v Kč)	8,00	7,50	8,50	5,70	8,50	6,60
	Výkupní cena/třešně/I. jak. tř. (v Kč)	32,85	30,40	32,60	35,07	37,61	43,72
	Výkupní cena/třešně/II. jak. tř. (v Kč)	25,00	28,00	29,00	30,00	30,00	30,00
	Výnos z produkce celkem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82,47
Výnosy z dotace	Integrovaná produkce	20 831,56	22 404,24	21 953,23	0,00	0,00	0,00
	Ekologické zemědělství	0,00	0,00	0,00	40 895,45	41 575,19	41 107,36
	SAPS	5 899,58	7 123,20	7 796,74	8 998,08	10 343,62	11 652,25
	Top-Up	2 575,49	2 273,28	987,07	0,00	943,55	0,00
	Výnos z dotace celkem	29 306,63	31 800,72	30 737,04	49 893,53	52 862,35	52 759,61
Výnosy celkem		29 306,63	31 800,72	30 737,04	49 893,53	52 862,35	52 842,08
Výnosy celkem - zaokrouhleno na celé Kč		29 307	31 801	30 737	49 894	52 862	52 842

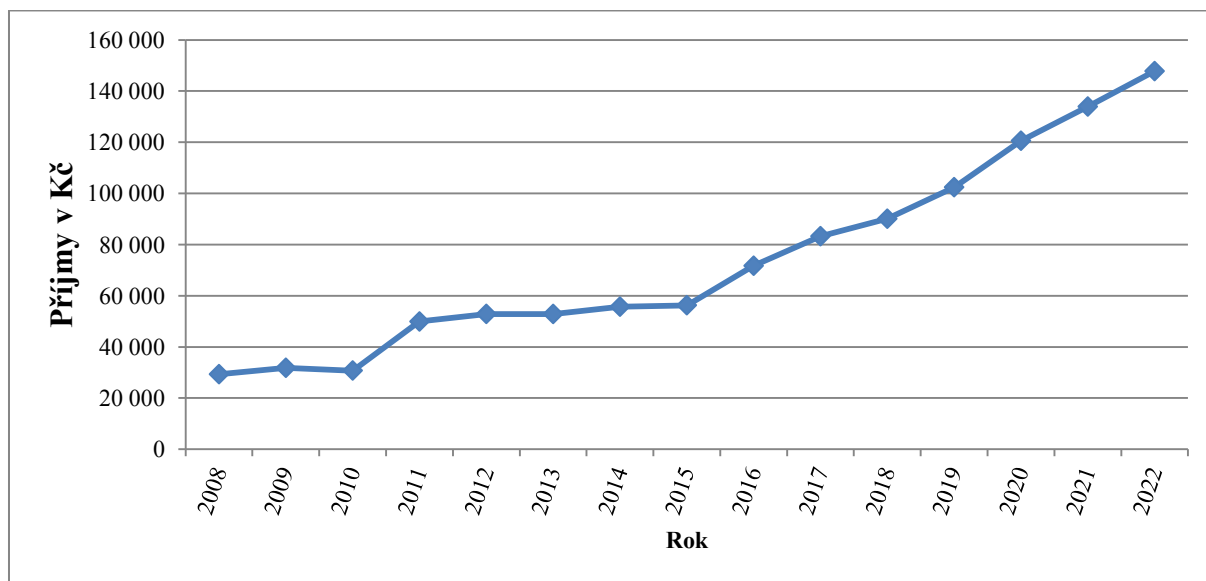
Zdroj: Vlastní zpracování; 2014.

### **Prognóza budoucích let**

Pro simulaci prognózy příjmů v letech budoucích, byly ponechány poslední zjištěné výkupní ceny švestek a třešní z roku 2013, které v následujících letech rostou pouze vlivem inflace. V případě evropských dotačních titulů lze i v budoucích letech očekávat vyplácení prostředků, kompenzujících šetrný ekologický typ zemědělské produkce. Tato částka byla tedy ponechána ve výši z roku 2014 a v dalších letech dochází pouze k jejímu navyšování vlivem inflace. Z oblasti národních dotačních programů se předpokládá zachování jednotné platby na plochu (SAPS), národní doplňkové platby (Top-Up) jsou však ve výnosové tabulce uvedeny pouze do roku 2012. Za rok 2013 tyto prostředky nebyly stále vyplaceny a budoucnost této dotace je velmi nejistá. Jednotná platba na plochu byla v prognóze snížena o 500,- Kč a v následujících letech opět ovlivněna inflací.

Vývoj příjmů v 15letém období znázorňuje graf č. 4.3. Detailní tabulka obsahující vývoj příjmů od založení sadu v roce 2008 až do roku 2022 je uvedena v příloze č. 6 - Podrobný rozpis výnosů včetně prognózy (v Kč).

**Graf č. 4.3: Vývoj příjmů v období let 2008 – 2022**



Zdroj: Vlastní zpracování; 2014.

Z grafu je zřejmé, že příjmy byly až do roku 2015 téměř neměnné, neboť je tvořily pouze výnosy z dotací. V roce 2011 můžeme vidět drobný růst, díky přechodu majitele sadu k plně ekologické produkci a tedy i navýšení dotačních příspěvků. Od roku 2015 je možné, díky zahájení plodnosti stromků, pozorovat postupný růst.

### Výpočet výnosové metody

Základem výpočtu výnosové hodnoty diskontovaných peněžních toků, je zjištění všech příjmů a výdajů plynoucích z dané věci po určité období, po jehož uplynutí je předpokládán prodej. Odečtením příjmů a výdajů získáme čistý peněžní tok (ČT), který je pak podělen součtem čísla 1 a mírou kapitalizace (R), umocněným rokem, v němž byl ČT realizován. Vzorec pro výpočet je následující:

$$VH = \sum (t = 1 \dots n) \frac{ČT_t}{(1 + R)^t} + \frac{PC}{(1 + R)^n} \quad (4.1)$$

kde

*VH* ..... výnosová hodnota,

*ČT* ..... čistý peněžní tok v roce *t*,

*R*..... míra kapitalizace (zjištěna ve výši 3 %),

*n* ..... počet let (1 – 15),

*PC* ..... prodejní cena (15 násobek ČT v posledním roce).

Dosazením všech známých hodnot do vzorce pak dostaneme výsledky, jež jsou obsahem následující tabulky č. 4.10.

**Tabulka č. 4.10: Výpočet výnosových hodnot v letech 2008 - 2022**

Rok	Věk výsadby	Výnosy	Náklady	Čistý peněžní tok	Míra kapitalizace	Výnosová hodnota
2008	1	50 138,19	108 309,00	-58 170,81	1,030	-56 476,52
2009	2	54 204,96	15 682,67	38 522,29	1,061	36 310,95
2010	3	52 690,27	15 946,08	36 744,19	1,093	33 626,14
2011	4	49 893,53	41 639,00	8 254,53	1,126	7 334,04
2012	5	52 862,35	12 332,81	40 529,54	1,159	34 961,14
2013	6	52 842,08	12 558,47	40 283,61	1,194	33 736,89
2014	7	55 692,71	12 970,54	42 722,16	1,230	34 737,03
2015	8	55 383,97	13 394,41	41 989,57	1,267	33 146,95
2016	9	69 913,70	18 096,21	51 817,49	1,305	39 713,79
2017	10	80 551,24	22 524,47	58 026,77	1,344	43 177,36
2018	11	86 442,97	25 048,80	61 394,17	1,384	44 352,46
2019	12	97 819,92	29 780,40	68 039,53	1,426	47 721,56
2020	13	115 004,43	36 848,86	78 155,58	1,469	53 220,15
2021	14	127 377,96	41 987,37	85 390,59	1,513	56 453,24
2022	15	140 218,03	47 316,69	92 901,34	1,558	59 629,84
Suma výnosových hodnot všech let						<b>501 645,02</b>

Zdroj: Vlastní zpracování; 2014.

K výsledné hodnotě z tabulky č. 4.10 je na závěr nutné přičíst prodejní cenu, ovlivněnou mírou kapitalizace. Výpočet bude následující:

$$501\,645,02 + [59\,629,84 / 1,558 \cdot 15] = 1\,075\,744,892$$

Výsledná cena oceňovaného pozemku v Bravanticích, zjištěná pomocí výnosové metody, činí po zaokrouhlení **1 075 750,- Kč**.

#### 4.3.2 Porovnávací metoda

Podstatou porovnávací metody oceňování majetku je zjištění hodnoty věci porovnáním s cenami věcí, stejných jak po kvalitativní, tak kvantitativní stránce. V případě nemovitostí však neexistují 2 naprosto shodné nemovitosti, proto je nutné cenu upravit na základě některé metody. V případě této práce je zvolena metoda přímého porovnání pomocí koeficientů odlišnosti, které vyjadřují jednotlivé položky, v nichž je srovnávaná nemovitost odlišná od nemovitosti oceňované. Těmito položkami jsou především vlastnosti věcí, které mohou nějakým způsobem cenu ovlivnit. Více k principům v kapitole 2.2 Porovnávací metoda oceňování majetku.

Z internetových stránek realitních kanceláří je vyhledáno 5 nemovitostí, co nejvíce podobných svými vlastnostmi oceňované nemovitosti. Jedná se o pozemky, využívané jako ovocné sady, nacházející se na území České republiky, s rozlohou minimálně 2 000 m<sup>2</sup>. Jejich přehled je uveden v následující tabulce č. 4.11.

**Tabulka č. 4.11: Přehled porovnávaných nemovitostí**

Číslo	Lokalita	Kraj	Cena v Kč	Výměra v m <sup>2</sup>	Cena Kč/m <sup>2</sup>	Nadmořská výška (m.n.m.)	Vodní zdroj
1	Jetřichovice, Sedlec - Prčice, okr. Příbram	Středočeský	551 360	6 892	80	407	Ano (rybník)
2	Chotiměř, okr. Litoměřice	Ústecký	1 954 900	18 349	107	228	Ano (přípojka)
3	Roštění, okr. Kroměříž	Zlínský	600 000	5 000	120	237	Ano (přípojka)
4	Račice - Pístovice, okr. Vyškov	Jihomoravský	1 081 710	9 246	117	340	Ano (přípojka)
5	Bzenec, okr. Hodonín	Jihomoravský	185 000	2 224	83	183	Ne

Zdroj: Přesný zdroj uveden v poznámce pod čarou<sup>28</sup>; vlastní zpracování; 2014.

Obrázky zvolených porovnávaných pozemků, včetně krátkého popisu, jsou uvedeny níže.

<sup>28</sup> AVAREAL. *Nemovitosti*. [online]. AVAREAL.cz, ©2014 [vid. 7-4-2014]. Dostupné z: <http://www.avareal.cz/prodej-pozemku-6892-m2-v-obci-jetrichovice-okres-pribram>.  
M&M REALITY. *Nemovitosti*. [online]. M&M reality, ©2014 [vid. 7-4-2014]. Dostupné z: <http://www.mmreality.cz/cs/nabidka/380037/>.  
M&M REALITY. *Nemovitosti*. [online]. M&M reality, ©2014 [vid. 7-4-2014]. Dostupné z: <http://www.mmreality.cz/cs/nabidka/383108/>.  
REMAX. *Nemovitosti*. [online]. RE/MAX, ©2014 [vid. 7-4-2014]. Dostupné z: <http://www.remax-czech.cz/reality/detail/145306/prodej-pozemku-9246-m2-racice-pistovice>.  
REALITY BAZOŠ. *Nabídky*. [online]. Bazoš - Inzerce, Prodej i pronájem, ©2014 [vid. 7-4-2014]. Dostupné z: <http://reality.bazos.cz/inzerat/33442028/Svestkovy-sad.php>.



**Obrázek č. 4.1: Ovocný sad v obci Jetřichovice, okres Příbram**



Zdroj: AVAREAL. *Nemovitosti*. [online]. AVAREAL.cz, ©2014 [vid. 7-4-2014]. Dostupné z: <http://www.avareal.cz/prodej-pozemku-6892-m2-v-obci-jetrichovice-okres-pribram>.

K prodeji pozemek o výměře 6 892 m<sup>2</sup> na okraji obce Jetřichovice, Sedlec - Prčice, okres Příbram. Z pozemku je krásný výhled na lyžařský areál Monínec, který je na protilehlém svahu. Ovocný sad je mírně svažitý. Vjezd na pozemek z účelové komunikace. V blízkosti se nachází rybník.

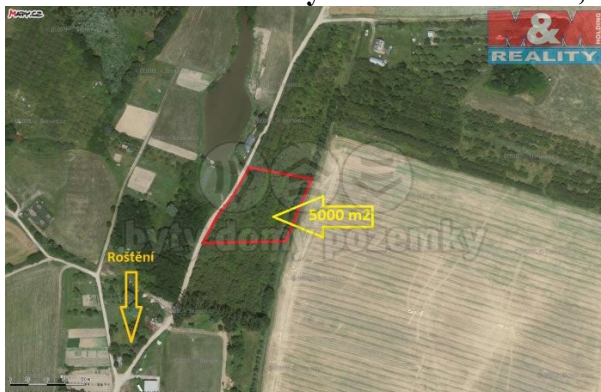
**Obrázek č. 4.2: Ovocný sad v obci Chotiměř, okres Litoměřice**



Zdroj: M&M REALITY. *Nemovitosti*. [online]. M&M reality, ©2014 [vid. 7-4-2014]. Dostupné z: <http://www.mmreality.cz/cs/nabidka/380037/>.

Prodej ovocného sadu na okraji obce Chotiměř o celkové výměře 18 349 m<sup>2</sup>. V sadu jsou 4 druhy jabloní, pod sadem teče potůček. Voda a elektřina je na hranici pozemku, možno udělat přípojku.

**Obrázek č. 4.3: Ovocný sad v obci Roštění, okres Kroměříž**



Zdroj: M&M REALITY. *Nemovitosti*. [online]. M&M reality, ©2014 [vid. 7-4-2014]. Dostupné z: <http://www.mmreality.cz/cs/nabidka/383108/>.

K prodeji je nabízen pozemek o ploše 5 000 m<sup>2</sup> v blízkosti obce Roštění. Pozemek je veden na katastru jako trvalý travní porost, využívaný jako ovocný sad. Je zde krásné prostředí, klid, nedaleko malá přehradní nádrž Roštěnka. Elektřina a zdroj vody se nachází na hranici pozemku.

**Obrázek č. 4.4: Ovocný sad v obci Račice - Pístovice, okres Vyškov**



Zdroj: REMAX. *Nemovitosti*. [online]. RE/MAX, ©2014 [vid. 7-4-2014]. Dostupné z: <http://www.remax-czech.cz/reality/detail/145306/prodej-pozemku-9246-m2-racice-pistovice>.

Prodej 2 pozemků v obci Račice – Pístovice (Jihomoravský kraj) s krásným výhledem do krajiny o celkové rozloze 9 246 m<sup>2</sup>. Poloha v sousedství lesa. Příjezd je možný nezpevněnou lesní cestou, přípojka vody je na hranici pozemku, elektřina v bezprostřední blízkosti. Většina pozemků je momentálně využívána jako jabloňový sad.



**Obrázek č. 4.5: Ovocný sad v obci Bzenec, okres Hodonín**



Zdroj: REALITY BAZOŠ. *Nabídky*. [online]. Bazoš - Inzerce, Prodej i pronájem, ©2014 [vid. 7-4-2014]. Dostupné z: <http://reality.bazos.cz/inzerat/33442028/Svestkovy-sad.php>.

K prodeji nabízen udržovaný švestkový sad v obci Bzenec, Jihomoravský kraj, o rozloze 2 224 m<sup>2</sup>. Pozemek je oplocen a je přístupný po zpevněné cestě. V sadu se nachází 80 stromů švestek ve stáří 8 let.

#### ***Výpočet porovnávací metody***

Ze zjištěných informací o jednotlivých porovnávaných sadech je vybráno několik parametrů, které mají na cenu ovocných sadů vliv. V tomto případě jsou zvoleny dostupné informace o nadmořské výšce sadů a dostupnosti vody. Těmto parametrům jsou přiřazeny koeficienty, podle intenzity odlišnosti s nemovitostí oceňovanou.

*Koeficient nadmořské výšky (K<sub>nv</sub>)* - slivoně i třešně jsou méně mrazuvzdorné, proto by se neměly vysazovat do vyšších poloh vystavených studeným severním větrům. Oceňovaný pozemek v Bravantcích je položen ve výšce 243 m.n.m. Pro pozemky s rozdílem +/- 50 m je přiřazen koeficient 1. V ostatních případech je za každých 100 m koeficient upraven + 0,05 v případě níže položených pozemků a - 0,05 u pozemků položených výše.

*Koeficient vodního zdroje (K<sub>vz</sub>)* – pro pěstování ovocných stromů je důležitá také závlaha. Řešením je dostupnost vodního zdroje jak ve formě přípojky na vodovod nebo blízkost řeky či jiného přírodního, vodního útvaru, který zajistí dostatečnou závlahu formou podzemní vody. U porovnávaných pozemků tento faktor postrádá pouze pozemek v Bzenci, kterému je z tohoto důvodu přiřazen koeficient 0,90. Ostatní pozemky mají koeficient 1.

Po shromáždění všech potřebných informací a stanovení koeficientů k porovnávaným pozemkům, se přejde k samotnému výpočtu. Základem je výpočet indexové tržní ceny (ITC), která je získána podílem upravené ceny za m<sup>2</sup> a indexem odlišnosti (I), tvořící součin všech koeficientů odlišnosti. Z důvodu snížení nabídkové ceny v realitní inzerci, která v mnoha případech neodpovídá ceně, sjednané v případě zrealizovaného prodeje, provedeme korekci

základní ceny je stanovena na 85 % základní ceny za m<sup>2</sup> uvedené v inzerci. Výpočet indexové tržní ceny je uveden v tabulce 4.12.

**Tabulka č. 4.12: Výpočet indexové tržní ceny**

Číslo nemovitosti	Základní cena Kč/m <sup>2</sup>	Korekce	Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>nv</sub>	K <sub>vz</sub>	I	ITC
1	80,00	85 %	68,00	0,90	1,00	0,90	75,56
2	106,54	85 %	90,56	1,00	1,00	1,00	90,56
3	120,00	85 %	102,00	1,00	1,00	1,00	102,00
4	116,99	85 %	99,44	0,95	1,00	0,95	104,68
5	83,18	85 %	70,71	1,05	0,90	0,95	74,82
<b>Průměr</b>							<b>89,52</b>

Zdroj: Vlastní zpracování; 2014.

Na závěr je spočítán průměr ITC a výsledná hodnota je vynásobena výměrou oceňované nemovitosti v Bravanticích, tedy 21 880 m<sup>2</sup>. Výpočet vypadá následovně:

$$89,52 \cdot 21\,880 = 1\,958\,697,6$$

Výsledná hodnota oceňovaného pozemku v Bravanticích, přímou porovnávací metodou, činí po zaokrouhlení **1 958 700,- Kč**.

## 5 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ A DOPORUČENÍ

Oceňovaný pozemek, parcelní číslo 2063, v obci Bravantice v Moravskoslezském kraji, byl oceněn základními oceňovacími metodami, vhodnými pro daný typ nemovitosti. Administrativní metodou a dvěma metodami tržními, výnosovou a porovnávací. Nejnížší cena byla zjištěna administrativním oceněním, a to ve výši 797 550,- Kč, nejvyšší pak tržním oceněním, metodou porovnání, ve výši 1 958 700,- Kč. Výsledné ceny všech metod jsou shrnuty v tabulce č. 5.1.

**Tabulka č. 5.1: Rekapitulace zjištěných hodnot**

Metoda ocenění	Administrativní	Tržní - výnosová	Tržní - porovnávací
Zjištěná hodnota v Kč	797 550	1 075 750	1 958 700

Zdroj: Vlastní zpracování; 2014.

Z tabulky je zřejmé, že hodnoty tržního ocenění jsou mnohem vyšší, než hodnota ocenění administrativního. Hlavním důvodem, především v porovnání s výnosovou metodou tržního ocenění, je chybějící vliv dotací, který hodnotu výnosové metody značně zvyšuje. Více jak dvojnásobná hodnota tržního ocenění metodou porovnávací, je dána odrazem aktuální situace na trhu, jehož přímý vliv v případě administrativního ocenění chybí.

Rekapitulace a zhodnocení jednotlivých metod je popsáno v následujících podkapitolách.

### 5.1 Rekapitulace administrativního ocenění

Administrativní metoda, je založena na striktně daných postupech uvedených v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášce č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška). **Výhodou** této metody je její rychlost, objektivnost a rovnost, která je dána především jednoznačným výkladem zákona a oceňovací vyhlášky. **Nevýhodou** je její nesoulad s aktuální tržní situací, který je, vzhledem k aktualizaci cen oceňovací vyhlášky jednou za rok, pochopitelný. Velký rozdíl mezi hodnotami administrativního a tržního ocenění je dán rovněž naprostým opomenutím dotací, které v případě tržního ocenění výnosovou metodou značně ovlivňují výslednou hodnotu.

Kromě daňových účelů, kde je díky přesně danému postupu a jednoznačnému výkladu zajištěna rovnost všech subjektů, se v dnešní době od administrativního oceňování značně ustupuje a ve většině případů se již používá oceňování tržní.

Oceňovaný pozemek v obci Bravantice byl dle oceňovací vyhlášky oceněn nejdříve jako pozemek zemědělský ve výši 311 920,- Kč, následně pak jako trvalý travní porost ve výši 485 630,- Kč. Výsledná administrativní cena tedy činí 797 550,- Kč.

## 5.2 Rekapitulace tržního ocenění

Tržní ocenění je systematický a tvůrčí proces odhadce, který nikoli na základě přesně daných postupů a pravidel, ale pouze na základě své odbornosti, zkušenosti a zodpovědnosti provádí analýzu cenotvorných argumentů a váží všechny vlivy, které mohou hodnotu věci ovlivnit. Vzhledem k reálnému přiblížení cenám trhu, upřednostňuje tuto metodu oceňování stále více veřejných ale i soukromých subjektů.

Způsobem tržního ocenění byl pozemek v Bravanticích oceněn metodou výnosovou a porovnávací.

### 5.2.1 Rekapitulace ocenění metodou diskontovaných peněžních toků

Výnosová metoda ocenění majetku je všeobecně založena na výnosech plynoucích z vlastnictví dané věci, kdy základem je zjištění příjmů a výdajů souvisejících s danou věcí.

V případě oceňovaného sadu v Bravanticích byl použit výpočet výnosové hodnoty metodou diskontovaných peněžních toků. Pro ocenění touto metodou bylo nutné nejdříve zjistit veškeré příjmy plynoucí z vlastnictví sadu. Jednalo se o příjmy z prodeje plodů sadu, přičemž odhad plodnosti sadu byl proveden za pomoci majitele sadu, výkupní ceny daného typu ovoce pak ze Státního zemědělského intervenčního fondu a Ovocnářské unie České republiky. Druhou složku příjmů tvořily dotace, které majitel čerpá nejen z fondů Evropské unie, ale i národních prostředků. Vedle příjmů musely být zjištěny rovněž veškeré výdaje spojené s provozem sadu. Tyto byly opět stanoveny s pomocí majitele sadu. Odečtením příjmů a výdajů byly spočítány hodnoty čistého peněžního toku, které byly upraveny mírou kapitalizace, zjištěné ve výši 3 %. Podstatou metody diskontovaných peněžních toků je výpočet čistého peněžního toku plynoucího z dané věci po určité období, po jehož uplynutí je předpokládán prodej. Majitel sadu rozhodl o jeho prodeji v 15. roce stáří sadu. Veškeré výpočty musely být proto provedeny na 15leté období, na jehož konci byla k výsledné hodnotě přičtena předpokládaná prodejní cena sadu, opět ovlivněná mírou kapitalizace ve výši 3 %.

**Výhodou** této metody je její poměrně reálné přiblížení tržním cenám, velkou **nevýhodou** je však komplikovaný a často poměrně nepřesný odhad příjmů a výdajů v budoucích letech.

Jak již bylo řečeno výše, podstatnou složkou příjmů tvoří výnosy plynoucí z dotací, které výslednou výnosovou hodnotu ovlivňují. Abychom mohli reálněji posoudit do jaké míry, bude proto v následující části proveden výpočet výnosové hodnoty bez dotací. V tabulce č. 5.1 je uveden výpočet čistého peněžního toku bez dotací.

**Tabulka č. 5.1: Výpočet výnosových hodnot v letech 2008 – 2022 bez dotací**

Rok	Věk výsadby	Výnosy	Náklady	Čistý peněžní tok	Míra kapitalizace	Výnosová hodnota
2008	1	0,00	108 309,00	-108 309,00	1,050	-103 151,43
2009	2	0,00	15 682,67	-15 682,67	1,103	-14 224,64
2010	3	0,00	15 946,08	-15 946,08	1,158	-13 774,83
2011	4	0,00	41 639,00	-41 639,00	1,216	-34 256,51
2012	5	0,00	12 332,81	-12 332,81	1,276	-9 663,08
2013	6	82,47	12 558,47	-12 476,00	1,340	-9 309,78
2014	7	336,48	12 970,54	-12 634,07	1,407	-8 978,79
2015	8	600,61	13 394,41	-12 793,79	1,477	-8 659,34
2016	9	14 914,92	18 096,21	-3 181,29	1,551	-2 050,69
2017	10	25 332,72	22 524,47	2 808,25	1,629	1 724,02
2018	11	31 000,33	25 048,80	5 951,53	1,710	3 479,74
2019	12	42 148,67	29 780,40	12 368,28	1,796	6 887,12
2020	13	59 100,00	36 848,86	22 251,14	1,886	11 800,26
2021	14	71 235,68	41 987,37	29 248,31	1,980	14 772,38
2022	15	83 833,15	47 316,69	36 516,46	2,079	17 565,04
<b>Suma výnosových hodnot všech let</b>						<b>-147 840,53</b>

Zdroj: Vlastní zpracování; 2014.

Bez příjmu z dotací tvoří, v případě oceňovaného sadu, položku příjmů pouze výnosy z produkce ovoce, které jsou ale díky ekologickému typu zemědělství velmi nízké. Proto je z tabulky č. 5.1 jasně zřetelné, že bez dotační pomoci by se majitel nacházel až do roku 2017 ve ztrátě. Až od roku 2017 začal sad plodit natolik, že příjmy z prodeje vypěstovaného ovoce převyšují výdaje spojené s provozem sadu.

Pro zjištění finální výnosové hodnoty je nutné opět k výsledné hodnotě z tabulky č. 5.1 přičíst prodejní cenu, ovlivněnou o míru kapitalizace. Míra nejistoty je v případě nečerpání dotací mnohem větší, proto je u tohoto výpočtu stanovena míra kapitalizace ve výši 5 %. Výpočet bude následující:

$$-147\,840,53 + [17\,565,04 / 2,079 \cdot 15] = -20\,452,074$$

Výsledná cena oceňovaného pozemku v Bravanticích, zjištěná pomocí výnosové metody, bez dotační pomoci, je záporná a činí po zaokrouhlení **-20 460,- Kč**. V porovnání s cenou vypočtenou včetně dotace, ve výši 1 075 750,- Kč, je rozdíl více než zřejmý. Následným porovnáním s cenou zjištěnou administrativním oceněním, ve výši 797 550,- Kč, můžeme jednoznačně říci, že pokud by majitel sadu ne hospodařil ekologicky a nesplňoval podmínky pro dotační finanční pomoci, ocenění pozemku výnosovou metodou by zcela neodpovídalo skutečné tržní hodnotě pozemku. Z hlediska podnikání by bylo rovněž pro majitele sadu hospodaření za těchto podmínek neekonomické.

### 5.2.2 Rekapitulace ocenění metodou porovnání

Porovnávací metoda je jednou z nejzákladnějších oceňovacích metod. Díky její univerzálnosti se po staletí využívá k oceňování jak movitých, tak i nemovitých věcí. Podstatou metody je porovnání oceňované věci s cenami věcí, stejných po kvalitativní i kvantitativní stránce. V našem případě byla zvolena metoda přímého porovnání, kdy z internetové inzerce bylo zvoleno 5 nemovitostí nejvíce podobných nemovitosti oceňované a každému odlišnému faktoru, majícímu vliv na cenu nemovitosti, byl přiřazen koeficient odlišnosti. Tyto koeficienty pak ovlivnily výslednou Indexovou tržní cenu (ITC) každé porovnávané nemovitosti. Průměrem těchto ITC a vynásobením s výměrou pozemku oceňované nemovitosti byla vypočítána výsledná cena pozemku v Bravanticích, ve výši 1 958 700,- Kč.

**Výhodou** této metody je zjištění ceny, která ze všech oceňovacích metod nejpřesněji vypovídá o aktuálních cenách na trhu. **Nevýhodou** je nutnost zohlednění každého vnějšího vlivu, který může výslednou cenu ovlivnit. V případě nemovitostí může být rovněž problémem nedostatek porovnávaných nemovitostí, svými charakterovými vlastnostmi podobných nemovitosti oceňované.

### 5.3 Doporučení

Ze závěrečného zhodnocení jednotlivých metod, které byly pro oceňovanou nemovitost v obci Bravantice použity, vyplývá, že jako nejvhodnější byla v tomto případě tržní metoda přímého porovnání. Cena, zjištěná touto metodou, byla stanovena jako nejvyšší a to především díky aktuální cenové situaci obdobných pozemků na trhu nemovitostí.

U oceňované nemovitosti bylo rovněž dokázáno, jak významně příjem dotací ovlivňuje výnosy. Vzhledem k faktu, že se do budoucna neočekává zrušení dotační pomoci na hospodaření, šetrné k životnímu prostředí, doporučuji zákonodárným orgánům implementaci dotační položky do příslušné oceňovací legislativy.

## 6 ZÁVĚR

Oceňování je činnost prováděná lidstvem po dlouhá staletí. Základní potřebou je zjistit hodnotu, tedy odhadnout cenu, za níž je možné věc prodat na trhu. Po pádu komunistického režimu, kdy došlo k transformaci centrálně plánované ekonomiky na tržní hospodářství, se začalo od oceňování regulovaného státem pomalu ustupovat a přecházet k metodám oceňování, na základě nichž by hodnota oceňované nemovitosti vycházela z aktuální situace na trhu. Obsahem této bakalářské práce je přiblížit základní způsoby a možnosti dnešního oceňování jak na všeobecné úrovni, tak i na konkrétnějším příkladu ovocných dřevin, jako trvalých travních porostů.

Bakalářská práce byla podle svého obsahu logicky rozdělena do dvou základních částí, **teoretické a praktické**.

**Teoretické části** jsou věnovány kapitoly 2 a 3, které přibližují problematiku oceňování majetku a objasňují nepoužívanější oceňovací metody a postupy. V České republice se v současné době používají 2 základní přístupy oceňování. Je to přístup administrativní, při němž dochází k oceňování na základě přesně daných postupů a pravidel uvedených v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška). Největší předností tohoto přístupu je především zajištění rovnosti všech subjektů. Na základě jednotných podkladů k ocenění, by měla být hodnota ocenění, při zpracování několika nezávislými odhadci, vždy téměř totožná. Na druhou stranu tento přístup, i přes snahu zákonodárců, mnohdy neodráží aktuální situaci na trhu a hodnoty administrativního ocenění a tržního ocenění se velmi často odlišují. Z tohoto důvodu mnoho soukromých i veřejných subjektů od administrativního způsobu oceňování ustupuje a přiklání se ke způsobu tržnímu. Tržní přístup ocenění, jak již z názvu vyplývá, více či méně kopíruje aktuální tržní situaci, což je jeho největší výhodou. Ocenění jedné věci, několika subjekty, není však nikdy stejné a mnohdy se podstatně liší. Tržní ocenění je nezávislým a svobodným procesem odhadce, který na základě svých zkušeností a vědomostí sám rozhoduje, jaké faktory na hodnotu věci působí, analyzuje zjištěné poznatky a za pomoci vědecky podložených metod následně provádí ocenění. Těmito metodami jsou metoda výnosová, porovnávací a nákladová. Výnosová metoda, založená na výpočtu předpokládaného výnosu z vlastnictví dané věci, patří k náročnějším. K jejímu výpočtu musí odhadce zjistit veškeré příjmy a výdaje plynoucí z vlastnictví dané věci v aktuálním časovém horizontu a rovněž stanovit prognózu budoucích příjmů a výdajů, což není v mnoha případech přesné. Tato metoda jako jediná, zohledňuje jako výnosovou položku příjem dotačních prostředků, díky

nimž může výsledná výnosová hodnota dosáhnout mnohem větších hodnot. Toto tvrzení bylo rovněž jednoznačně potvrzeno při ocenění výnosovou metodou diskontovaných peněžních toků v praktickém příkladu této bakalářské práce. Další metodou tržního způsobu ocenění je metoda porovnávací, která je založena na porovnávání tržních cen věcí stejných vlastností. Použitím této metody je zjištěna hodnota, která nejvíce odpovídá aktuálním tržním cenám. Pro toto porovnání je však důležité nalézt věci, co nejvíce podobné věci oceňované a veškeré odlišnosti, které mohou ovlivnit její cenu, následně zohlednit. Poslední typickou metodou tržního oceňování je metoda nákladová. Vychází z fyzických a technických vlastností věcí a její princip spočívá v odečtení hodnoty aktuálního opotřebení od nákladů na pořízení oceňované věci.

V **praktické části**, která je obsahem kapitol 4 a 5, je na základě poznatků získaných v teoretické části, oceněn pozemek nacházející se v obci Bravantice. Tato nemovitost byla oceněna administrativním i tržní přístupem. Z tržních metod oceňování byla zvolena metoda výnosová, jejíž výpočet byl proveden způsobem diskontovaných peněžních toků a metoda porovnávací, způsobem přímého porovnání. Veškeré zjištěné hodnoty pak byly zrekapitulovány a zhodnoceny v kapitole č. 5. Hodnoty tržního ocenění byly, v porovnání s administrativním oceněním, podstatně vyšší. Důvodem vyšší ceny u tržní metody diskontovaných peněžních toků byl především vliv dotací, které vlastník nemovitosti čerpá a které výrazně zvýšily výnosovou hodnotu. Tímto výpočtem byl také splněn **vedlejší cíl** této bakalářské práce a tedy prokázáno tvrzení uvedené v úvodu. Nejvyšší ceny bylo dosaženo tržní **metodou** přímého porovnání a to jen díky skutečnosti, že se podobné nemovitosti v současnosti na trhu realit prodávají za poměrně vysoké ceny. Z tohoto důvodu byla v případě oceňované nemovitosti zvolena tato metoda jako nejvhodnější.

**Hlavní cíl** bakalářské práce, tedy ocenění vybrané nemovitosti, za použití vhodných metod a jejich následné porovnání, byl splněn.



## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### a) Knižní literatura

BLAŽEK, Jan a Václav KNEIFL. *Pěstujeme slivoně*. 1. vyd. Praha: Brázda, 2005. 232 s. ISBN 80-209-0336-4.

BRADÁČ, A., J. FIALA and V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

BRADÁČ, Albert at al. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7. přeprac. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2008. 736 s. ISBN 978-80-7204-578-5.

BRADÁČ, A., V. SCHOLZOVÁ and P. KREJČÍŘ. *Úřední oceňování majetku 2010*. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2010. 302 s. ISBN 978-80-7204-667-6.

DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2010. 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4.

SEJÁK, Josef at al. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 1999. 251 s. ISBN 80-7169-393-6.

### b) Internetové zdroje

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Ovocné sady 2012 (Strukturální šetření)* [online]. Aktualizováno 13. 2. 2013 [vid. 2013-12-6]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/p/2133-13>.

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘIČSKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Nahlížení do katastru* [online]. [vid. 2013-12-6]. Dostupné z: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=3052680804&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>.

MINISTERSTVO VNITRA ČESKÉ REPUBLIKY. *Statistické údaje o počtu obyvatel v obcích* [online]. Ministerstvo vnitra České republiky, ©2014 [vid. 2014-2-16]. Dostupné z: <http://www.mvcr.cz/clanek/statistiky-pocty-obyvatel-v-obcich.aspx>.

MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ ČESKÉ REPUBLIKY. *Prímé platby* [online]. Ministerstvo zemědělství, ©2009-2013 [vid. 2013-12-2]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/prime-platby/>.

OBEC BRAVANTICE. *Historie obce* [online]. [vid. 2014-2-16]. Dostupné z: <http://www.bravantice.cz/index.php?lang=cs>.

OVOCNÁŘSKÁ UNIE ČESKÉ REPUBLIKY. *Sklizně ovoce z plodných produkčních sadů v tunách* [online]. [vid. 2014-4-26]. Dostupné z: [http://www.ovocnarska-unie.cz/pdf/sklizen\\_2007-2013.pdf](http://www.ovocnarska-unie.cz/pdf/sklizen_2007-2013.pdf).

STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. *Platby na základě jednotné žádosti* [online]. SZIF, ©2000-2014 [vid. 2013-12-2]. Dostupné z: <http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/jz>.

STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. *Program rozvoje venkova ČR na období 2007 - 2013* [online]. SZIF, ©2000-2014 [vid. 2013-12-2]. Dostupné z: <http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/eafrd>.

STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. *Příručka pro žadatele – Jednotná žádost 2013* [online]. SZIF, ©2000-2014 [vid. 2013-12-2]. Dostupné z: <http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/jz>.

STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. *Příručka pro žadatele – Přejížděcí vnitrostátní podpory 2013* [online]. SZIF, ©2000-2014 [vid. 2013-12-2]. Dostupné z: <http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/jz>.

AVAREAL. *Nemovitosti*. [online]. AVAREAL.cz, ©2014 [vid. 2014-4-7]. Dostupné z: <http://www.avareal.cz/prodej-pozemku-6892-m2-v-obci-jetrichovice-okres-pribram>.

M&M REALITY. *Nemovitosti*. [online]. M&M reality, ©2014 [vid. 2014-4-7]. Dostupné z: <http://www.mmreality.cz/cs/nabidka/380037/>.

M&M REALITY. *Nemovitosti*. [online]. M&M reality, ©2014 [vid. 2014-4-7]. Dostupné z: <http://www.mmreality.cz/cs/nabidka/383108/>.

REMAX. *Nemovitosti*. [online]. RE/MAX, ©2014 [vid. 2014-4-7]. Dostupné z: <http://www.remax-czech.cz/reality/detail/145306/prodej-pozemku-9246-m2-racice-pistovice>.

REALITY BAZOŠ. *Nabídky*. [online]. Bazoš - Inzerce, Prodej i pronájem, ©2014 [vid. 2014-4-7]. Dostupné z: <http://reality.bazos.cz/inzerat/33442028/Svestkovy-sad.php>.

### **c) Legislativa**

Nařízení komise (ES) č. 1221/2008 ze dne 5. prosince 2008, kterým se stanoví obchodní norma pro švestky a slívy.

Nařízení komise (ES) č. 1221/2008 ze dne 5. prosince 2008, kterým se stanoví obchodní norma pro třešně.

Nařízení vlády č. 112/2008 Sb., o stanovení některých podmínek poskytování národních doplňkových plateb k přímým podporám, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.

#### **d) Ostatní zdroje**

SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*. Studijní text. Ostrava: VŠB-TUO, EKF, 2005. Dostupné v IIS.

## SEZNAM ZKRATEK

angl.	anglicky
BPEJ	Bonitované půdně ekologické jednotky
č.	číslo
ČSU	Český statistický úřad
ČT	čistý peněžní tok
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
EAFRD	Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova
ES	Evropské společenství
EU	Evropská unie
EUR	Euro, měna eurozóny
ev.	eventuelně
ha	hektar
I	index odlišnosti
ITC	indexová tržní cena
K <sub>nv</sub>	koeficient nadmořské výšky
K <sub>vz</sub>	koeficient vodního zdroje
LFA	méně příznivé oblasti v souvislosti s poskytováním dotačních příspěvků (Less Favoured Areas)
LPIS	Evidence využití zemědělské půdy podle uživatelských vztahů dle zákona č. 252/1997 Sb. o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů
MZe ČR	Ministerstvo zemědělství České republiky
MVČR	Ministerstvo vnitra České republiky
n	počet let
něm.	německy
OUČR	Ovocnářská unie České republiky
PC	prodejní cena
PP	Přímé platby
PRV	Program rozvoje venkova
PVP	Přechodná vnitrostátní podpora
R	míra kapitalizace
SAPS	Jednotná platba na plochu (Single Area Payment Scheme)
SZIF	Státní zemědělský intervenční fond

THU	Technicko-hospodářské ukazatele
Top-Up	Národní doplňková platba
VDJ	velké dobytčí jednotky
VH	výnosová hodnota

### Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 27. 4. 2014



Lucie Melníková

## **SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha č. 1 - Základní ceny slivoní a třešní dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Příloha č. 2 - Snímek oceňovaného pozemku

Příloha č. 3 - Fotografie oceňovaného sadu

Příloha č. 4 - Podrobný rozpis odrůd švestkového sadu

Příloha č. 5 - Podrobný rozpis nákladů včetně prognózy (v Kč)

Příloha č. 6 - Podrobný rozpis výnosů včetně prognózy (v Kč)

## Příloha č. 1

Tabulka č. 1: Základní ceny slivoň u intenzivních ovocných výsad v Kč/m<sup>2</sup>

Značka	věk	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Slivoň (Čtvrťkmen na generativní podnoži)	1-10	15,61	18,58	20,8	22,69	22,24	21,37	20,25	19,13	18,01	16,89
	11-20	15,77	14,65	13,53	12,41	11,29	10,17	9,05	7,93	6,81	5,69
	21-30	4,57	3,45	2,33	1,45	1,00	1	1	1	1	1
Slivoň (Nízkokmen na vegetativní podnoži)	1-10	31,52	35,12	37,02	36,28	34,85	33,09	31,33	29,57	27,81	26,05
	11-20	24,29	22,53	20,77	19,01	17,25	15,49	13,73	11,97	10,21	8,45
	21-30	6,69	4,93	3,17	1,74	1,00	1	1	1	1	1

Zdroj: Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů; vlastní zpracování; 2014.

Tabulka č. 2: Základní ceny švestek u extenzivních ovocných výsad v Kč/ks (výjimečně v Kč/m<sup>2</sup>)

Značka	věk	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Švestka/ pološvestka	1-10	341	399	500	624	763	900	1 005	1 079	1136	1 166
	11-20	1 183	1 196	1 196	1 180	1 153	1 110	1 067	1 023	980	937
	21-30	893	850	807	763	720	677	633	590	546	503
	31-40	461	418	374	331	288	244	201	158	114	70

Zdroj: Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů; vlastní zpracování; 2014.

Tabulka č. 3: Základní ceny třešní u intenzivních ovocných výsad v Kč/m<sup>2</sup>

Značka	věk	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Třešeň (vysokokmen, polokmen)	1-10	11,45	13,85	15,14	17,54	20,06	23,09	25,66	25,49	25,14	24,53
	11-20	23,70	22,87	22,04	21,21	20,38	19,55	18,72	17,89	17,06	16,23
	21-30	15,40	14,57	13,74	12,91	12,08	11,25	10,42	9,59	8,76	7,93
	31-40	7,10	6,27	5,44	4,61	3,78	2,95	2,12	1,52	1,17	1,00
Třešeň (čtvrťkmen na ptáčnici)	1-10	16,66	18,80	21,42	23,56	26,18	25,79	25,03	24,15	23,27	22,39
	11-20	21,51	20,63	19,75	18,87	17,99	17,11	16,23	15,35	14,47	13,59
	21-30	12,71	11,83	10,95	10,07	9,19	8,31	7,43	6,55	5,67	4,79
	31-40	3,91	3,03	2,15	1,39	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Třešeň (čtvrťkmen na slaběji rostoucí podnoži)	1-10	26,29	28,58	30,89	30,47	29,20	27,16	25,12	23,08	21,04	19,00
	11-20	16,96	14,92	12,88	10,84	8,80	6,76	4,72	2,68	1,42	1,00

Zdroj: Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů; vlastní zpracování; 2014.



Tabulka č. 4: Základní ceny třešní u extenzivních ovocných výsadeb v Kč/ks (výjimečně v Kč/m<sup>2</sup>)

Značka	věk	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Třešeň (vysokokmen, polokmen)</b>	1.10	444	545	747	953	1 201	1 458	1 745	1 952	2 111	2 229
	11.20	2 309	2 368	2 397	2 417	2 417	2 394	2 350	2 284	2 217	2 150
	21-30	2 083	2 016	1 949	1 883	1 816	1 749	1 683	1 615	1 548	1 482
	31-40	1 415	1 348	1 280	1 214	1 147	1 081	1 013	946	879	813
	41-50	745	678	612	545	478	411	344	277	211	14
<b>Třešeň (nízkokmen)</b>	1.10	372	445	575	730	906	1024	1 107	1 153	1 179	1 191
	11.20	1 176	1 153	1 114	1 075	1 036	998	959	920	881	842
	21-30	804	765	726	687	649	610	571	532	494	455
	31-40	416	377	339	300	261	222	184	145	106	70

Zdroj: Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů; vlastní zpracování; 2014.

## Příloha č. 2

Obrázek č. 1: Snímek oceňovaného pozemku



Zdroj: ČÚZK. *Nahlížení do katastru* [online]. [vid. 6-12-2013]. Dostupné z: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=3052680804&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>.



### Příloha č. 3

Obrázek č. 1: Fotografie oceňovaného sadu



Zdroj: Interní fotografie majitele sadu; 2014

## Příloha č. 4

Tabulka č. 1: Podrobný rozpis odrůd švestkového sadu – 1. část

Číslo řady	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Top Hit (17. 3. 2009)	Top Hit (17. 3. 2009)	Top Hit	Top Hit	Top Hit	President	Top Hit	Top Hit	Top Hit
2	Top Hit (17. 3. 2009)	Top Hit (17. 3. 2009)	Top Hit	President	Top Hit	President	Top Hit	President	Top Hit
3	Top Hit (17. 3. 2009)	Top Hit (17. 3. 2009)	Top Hit	President	Top Hit	President	Top Hit (1. 1. 2010)	Top Hit	Top Hit
4	Top Hit (17. 3. 2009)	Top Hit (17. 3. 2009)	Top Hit (1. 1. 2010)	President	Top Hit	President	Top Hit	President	Top Hit (1. 1. 2010)
5	Top Hit (17. 3. 2009)	Top Hit (17. 3. 2009)	Top Hit (1. 1. 2010)	President	Top Hit	President	Top Hit	Top Hit	Top Hit
6	Top Hit (17. 3. 2009)	Top Hit (17. 3. 2009)	Top Hit (1. 1. 2010)	President	Top Hit	President	Top Hit	President	Top Hit
7	Top Hit (17. 3. 2009)	Top Hit (17. 3. 2009)	Top Hit (1. 1. 2010)	President	Top Hit	President	Top Hit	Top Hit	Top Hit
8	Top Hit (17. 3. 2009)	Top Hit (17. 3. 2009)	Top Hit	President	Top Hit	President	Top Hit	President	Top Hit
9	Top Hit (17. 3. 2009)	Top Hit (17. 3. 2009)	Top Hit	President	Top Hit	President	Top Hit	President	Top Hit
10		Top Hit (17. 3. 2009)	Top Hit	President	Top Hit	President	Top Hit	President	Top Hit
11		Top Hit (17. 3. 2009)	Top Hit	President	Top Hit	President	Top Hit	President	Top Hit
12		Top Hit (17. 3. 2009)	Top Hit	President	Top Hit	President	Top Hit	President	Top Hit
13		Top Hit (17. 3. 2009)	Top Hit	President	Top Hit	President	Top Hit	President	Top Hit
14		Top Hit (17. 3. 2009)	Top Hit	President	Top Hit	President	Top Hit	President	Top Hit
15		Top Hit (17. 3. 2009)	Top Hit	President	Top Hit	President	Top Hit	President	Top Hit
16			Top Hit	Top Hit	Top Hit (1. 1. 2010)	President	Top Hit	President	Top Hit
17				Top Hit (1. 1. 2010)	Top Hit (1. 1. 2010)	President	Top Hit	President	Top Hit
18				Top Hit (28. 2. 2009)	Top Hit	President		President	Top Hit
<b>Počet stromků v řadě</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>18</b>

Zdroj: Interní rozpis majitele; vlastní zpracování; 2014.

Tabulka č. 2: Podrobný rozpis odrůd švestkového sadu – 2. část

Číslo řady	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	President	Top Hit	President	Top Hit	Stanley		President		President
2	President	Top Hit	Stanley	Top Hit	President				President
3	President	Top Hit	President	Top Hit	Stanley		President		
4	President	Top Hit	Stanley	Top Hit	President	Top Hit	Stanley		President
5	President	Top Hit	President	Top Hit	Stanley	Top Hit	President		President
6	President	Top Hit	Stanley	Top Hit (1. 1. 2010)	President	Top Hit (1. 1. 2010)	Stanley		President
7	President	Top Hit	President	Top Hit	Stanley	Top Hit	President		Stanley
8	President	Top Hit	Stanley	Top Hit	President	Top Hit (1. 1. 2010)	Stanley	Elena	President
9	President	Top Hit	President	Top Hit	Stanley	Top Hit	President	Elena	Top Hit (1. 1. 2010)
10	President	Top Hit	Stanley	Top Hit	President	Top Hit	Stanley	Elena	President
11	President	Top Hit	President	Top Hit	Stanley	Top Hit (1. 1. 2010)	President	Elena	Top Hit
12	President	Top Hit (1. 1. 2010)	Stanley	Top Hit	President	Top Hit	Top Hit (1. 1. 2010)	Elena	Stanley
13	President	Top Hit	President	Top Hit (1. 1. 2010)	Stanley	Top Hit	Top Hit (1. 1. 2010)	Elena	President
14	President	Top Hit	Stanley	Top Hit	President	Top Hit (1. 1. 2010)	Stanley	Elena	Top Hit
15	President	Top Hit	President	Top Hit	Stanley	Top Hit	President	Elena	President
16	President	Top Hit (1. 1. 2010)	Stanley	Top End	President	Top Hit (1. 1. 2010)	Stanley	Elena	Top Hit
17	President	Top Hit	President	Top End	Stanley	Top Hit	President	Elena	
18	President		Stanley		President				
<b>Počet stromků v řadě</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>14</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>15</b>

Zdroj: Interní rozpis majitele; vlastní zpracování; 2014.

Tabulka č. 3: Podrobný rozpis odrůd švestkového sadu – 3. část

Číslo řady	19	20	21	22	23	24	25	26	27
1	President	President	President	President	Stanley		Stanley		Stanley
2	President	President			Top Hit (5. 4. 2009)		Top Hit	Top End	Top Hit
3	President	President	President	President	Stanley		Stanley	Top End	Top Hit (1. 1. 2010)
4	President	President			Top Hit (5. 4. 2009)		Top Hit	Top End	Top Hit
5	Top Hit	President	President	President	Stanley	Top End	Stanley	Top End	Stanley
6	President	President		Stanley	Top Hit (5. 4. 2009)	Top End	Top Hit	Top End	Top Hit
7	Top Hit	President	President	President	Stanley	Top End	Stanley	Top End	Stanley
8	President	President		Stanley	Top Hit (5. 4. 2009)	Top End	Top Hit	Top End	Top Hit
9	Top Hit	President	President	President	Stanley	Top End	Stanley	Top End	Stanley
10	Top Hit (1. 1. 2010)	President		Stanley	Top Hit (5. 4. 2009)	Top End	Top Hit	Top End	Top Hit
11	Top Hit	President	President	President	Stanley	Top End	Stanley	Top End	Stanley
12	President	President		Stanley	Top Hit (5. 4. 2009)	Top End	Top Hit	Top End	Top Hit
13	Top Hit		President	President	Stanley	Top End	Stanley	Top End	Stanley
14	President			Stanley	Top Hit (5. 4. 2009)	Top End	Top Hit	Top End	Top Hit
15			President	President	Stanley	Top End	Stanley	Top End	Stanley
16				Stanley		Top End	Top Hit	Top End	Top Hit
17				President			Stanley		Stanley
18									
<b>Počet stromků v řadě</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>17</b>	<b>15</b>	<b>17</b>

Zdroj: Interní rozpis majitele; vlastní zpracování; 2014.

## Příloha č. 5

Tabulka č. 1: Podrobný rozpis nákladů včetně prognózy (v Kč)

Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Průměrná roční inflace	6,3 %	1,0 %	1,5 %	1,9 %	3,3 %	1,4 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
<b>Věk výsadby</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>
Nákup pozemku	35 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nákup stromků	44 604,00	4 505,00	4 572,58	21 159,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vyhloubení jamky	2 065,00	208,57	211,69	1 115,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pletivo	8 260,00	0,00	0,00	3 300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opora	4 130,00	0,00	0,00	1 800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ošetření proti okusu (1x/rok)	413,00	417,13	423,39	731,43	755,57	766,15	781,47	797,10	813,04	829,30	845,89	862,81	880,06	897,66	915,62
Střihání (1x/rok)	2 065,00	2 085,65	2 116,93	2 921,41	3 017,81	3 060,06	3 121,26	3 183,69	3 247,36	3 312,31	3 378,56	3 446,13	3 515,05	3 585,35	3 657,06
Kosení (2x/rok)	2 000,00	2 020,00	2 050,30	2 089,26	2 158,20	2 188,42	2 232,18	2 276,83	2 322,36	2 368,81	2 416,19	2 464,51	2 513,80	2 564,08	2 615,36
Mzdové náklady	3 840,00	455,00	490,00	2 325,00	0,00	53,00	214,97	383,72	4 825,31	8 988,15	11 241,75	15 697,21	22 484,01	27 335,22	32 371,50
Dopravní náklady	4 000,00	4 040,00	4 100,60	4 178,51	4 316,40	4 376,83	4 464,37	4 553,66	4 644,73	4 737,62	4 832,38	4 929,02	5 027,60	5 128,16	5 230,72
Daň	432,00	436,32	442,86	451,28	466,17	472,70	482,15	491,79	501,63	511,66	521,90	532,33	542,98	553,84	564,92
Další drobné náklady	1 500,00	1 515,00	1 537,73	1 566,94	1 618,65	1 641,31	1 674,14	1 707,62	1 741,77	1 776,61	1 812,14	1 848,38	1 885,35	1 923,06	1 961,52
<b>Náklady celkem</b>	<b>108 309,00</b>	<b>15 682,67</b>	<b>15 946,08</b>	<b>41 639,00</b>	<b>12 332,81</b>	<b>12 558,47</b>	<b>12 970,54</b>	<b>13 394,41</b>	<b>18 096,21</b>	<b>22 524,47</b>	<b>25 048,80</b>	<b>29 780,40</b>	<b>36 848,86</b>	<b>41 987,37</b>	<b>47 316,69</b>
<b>Náklady celkem - zaokrouhleno na celé Kč</b>	<b>108 309</b>	<b>15 683</b>	<b>15 946</b>	<b>41 639</b>	<b>12 333</b>	<b>12 558</b>	<b>12 971</b>	<b>13 394</b>	<b>18 096</b>	<b>22 524</b>	<b>25 049</b>	<b>29 780</b>	<b>36 849</b>	<b>41 987</b>	<b>47 317</b>

Zdroj: Vlastní zpracování; 2014.

## Příloha č. 6

Tabulka č. 1: Podrobný rozpis výnosů včetně prognózy (v Kč)

Rok		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Věk výsadby		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Výnosy z produkce	Plodnost/švestky (kg/sad)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	40,00	70,00	563,00	1 126,00	1 407,50	1 970,50	2 815,00	3 378,00	3 941,00
	Plodnost/třešně (kg/sad)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	450,00	525,00	675,00	900,00	1 050,00	1 200,00
	Výkupní cena /švestky/I. jak. tř. (v Kč)	10,98	8,20	10,57	8,94	12,72	12,09	12,33	12,58	12,83	13,09	13,35	13,62	13,89	14,17	14,45
	Výkupní cena /švestky/II. jak. tř. (v Kč)	8,00	7,50	8,50	5,70	8,50	6,60	6,73	6,87	7,00	7,14	7,29	7,43	7,58	7,73	7,89
	Výkupní cena /třešně/I. jak. tř. (v Kč)	32,85	30,40	32,60	35,07	37,61	43,72	44,59	45,49	46,40	47,32	48,27	49,24	50,22	51,22	52,25
	Výkupní cena /třešně/II. jak. tř. (v Kč)	25,00	28,00	29,00	30,00	30,00	30,00	30,60	31,21	31,84	32,47	33,12	33,78	34,46	35,15	35,85
	Výnos z produkce celkem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82,47	336,48	600,61	14 914,92	25 332,72	31 000,33	42 148,67	59 100,00	71 235,68	83 833,15
Výnosy z dotace	Integrovaná produkce	20 831,56	22 404,24	21 953,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ekologické zemědělství	0,00	0,00	0,00	40 895,45	41 575,19	41 107,36	44 796,23	44 892,40	45 790,25	46 706,06	47 640,18	48 592,98	49 564,84	50 556,14	51 567,26
	SAPS	5 899,58	7 123,20	7 796,74	8 998,08	10 343,62	11 652,25	10 560,00	10 771,20	10 986,62	11 206,36	11 430,48	11 659,09	11 892,28	12 130,12	12 372,72
	Top-Up	2 575,49	2 273,28	987,07	0,00	943,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Výnos z dotace celkem	29 306,63	31 800,72	30 737,04	49 893,53	52 862,35	52 759,61	55 356,23	55 663,60	56 776,88	57 912,41	59 070,66	60 252,07	61 457,12	62 686,26	63 939,98
Výnosy celkem		29 306,63	31 800,72	30 737,04	49 893,53	52 862,35	52 842,08	55 692,71	56 264,22	71 691,79	83 245,14	90 070,99	102 400,75	20 557,11	133 921,94	147 773,13
Výnosy celkem - zaokrouhлено na celé Kč		29 307	31 801	30 737	49 894	52 862	52 842	55 693	56 264	71 692	83 245	90 071	102 401	120 557	133 922	147 773

Zdroj: Vlastní zpracování; 2014.